Hauswert und Hausertrag in Neuwied.

DISSERTATION

zur Erlangung der Würde eines Doktors
der Staatswissenschaften (Dr. rer. pol.)
der Rechts- und staatswissenschaftlichen
Fakultät der Rheinischen Friedrich-
Wilhelms-Universität in Bonn

vorgelegt von

WILHELM HÜBENTHAL
Diplomvolkswirt aus Neuwied-Rh.

Verlagsdruckerei Heinrich Fahrer, Heidelberg-Handschuhsheim
1937.

Tag der mündlichen Prüfung: 11. 2. 1935.

Referent: Universitätsprofessor Dr. A. Spiethoff, Bonn.

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

Inhaltsverzeichnis.

	Seite
Vorwort	5—6
Bonner Wortgebrauch	7—8
Einleitung. Überblick über die geschichtliche Entwicklung der Stadt Neuwied von der Gründung bis zum Jahre 1929	9—35
I. Bewertung des reinen Wohnhauses	35—147
Allgemeines	35—38
1. Wertrechnungen	39—49
Der Schätzungs(Bautaxen-)wert	39
Der Brandkassenwert	39—41
Der Enteignungswert	41
Der Wehrbeitragswert	41—42
Der Gemeine Wert	42—46
Der Einheitswert	46—49
2. Ertragrechnung	50—141
a) Das Verfahren	50—92
Allgemeines	50—54
Kosten:	54—80
Grundstücks- und Bodenpreise	54—56
Hausbaukosten bezw. Kaufpreise	56—58
Straßenkosten (Straßenland- und Straßenbaukosten)	58—59
Nebenkosten	59—60
Abschreibung	61—63
Bewirtschaftungskosten	64—74
Verwaltungskosten	64
Betriebskosten	65—68
Instandhaltungskosten	68—74
Verlustrücklagen	74—76
Verzinsung des Hauskapitals	76—78
Hauszinssteuer	79—80
Erträge: Rohmieten	81—92
b) Das Ergebnis der Untersuchung über Neuwied	92—141
1. Allgemeines	92—96
2. Die Rohmietertragrechnung	96—100
3. Die Rohertragrechnung (Anlage- und lfd. Kosten)	100—137
4. Die Verkehrsrechnung	137—141
3. Vergleichende Übersicht der Wert- und Ertragrechnungen und Schlußfolgerungen	141—147
II. Haus- u. Wertpapier- usw. -besitzer als Geschädigte der Geldblähe	147—149
Lage des Hausbesitzes 1930—34	149—151
Schlußbetrachtung	151—152
Quellen- und Schrifttumsangabe	153—154

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41552321_0089

Vorwort.

Es liegt im Zuge der wissenschaftlichen Behandlung des Steuerrechts, daß die Einführung des Wertmaßstabes — anstelle der früher üblichen einfacheren Maßstäbe — die Bewertungsfrage schlechthin aufwirft.

Im deutschen Reichssteuerrecht bringt nach der Erschütterung aller Bewertungsgrundlagen in der Zeit von 1914—1923 die Schlieben-Popitz'sche Neugestaltung des Steuerrechts von 1925 die ersten Ansätze einer in der Sache wie in der Form planvollen und zweckgemäßen Regelung der Bewertung. Seitdem steht die Frage der Bewertung, insbesondere die Lehre von den Bewertungsarten, im Vordergrund der steuerwissenschaftlichen Erörterungen.

Der vorliegenden Arbeit ist im Rahmen einer Reihe von Herrn Professor Dr. A. Spiethoff, Bonn, geleiteten Untersuchungen über das Boden- und Wohnungswesen[1]) die Sonderaufgabe gestellt worden, auf der Grundlage von Einzelerhebungen über Mieterträge und Hauslasten in der Vor- und Nachkriegszeit den Ertragwert von Wohngebäuden und sein Verhältnis zu dem Ergebnis anderer Bewertungsarten zu ermitteln.

Für die Nachkriegszeit ist hierbei die Auswirkung der öffentlichen Raumbewirtschaftung auf das Hauseigentum, wie sie durch das Reichsmietengesetz, das Reichsmieterschutzgesetz, das Reichswohnungsmangelgesetz und die Aufwertungsgesetzgebung bedingt ist, darzulegen.

Ferner soll untersucht werden, wie der Hausbesitz im Vergleich zu den Hypothekengläubigern, den Sparern auf Sparkonten und den Inhabern von Anleihepapieren finanziell aus der Währungsentwertung hervorgegangen ist.

Die Erhebungen erstrecken sich auf die Jahre 1903—1913 und 1924—1929. In der Vorkriegszeit bis einschl. 1913 vollzog sich nämlich der Grundstücksverkehr und Wohnungswechsel noch in freier Marktwirtschaft, also ungehemmt von staatlichen Eingriffen und Zwangsregelungen. Es sind naturgemäß nur diejenigen Wohngebäude in Betracht gezogen, die später restlos der Wohnungszwangsbewirtschaftung unterlagen, die also weder ganz noch teil-

---

1) A. Spiethoff, Boden- und Wohnung, Heft 20 der Bonner Staatswissenschaftlichen Untersuchungen.

weise — etwa als Zubehör gewerblicher Räume — der öffentlichen Raumbewirtschaftung, aber damit der freien Mietpreisbildung, entzogen waren.

Den Ermittlungen sind die Hauseigentumsverhältnisse in der Stadt Neuwied zugrundegelegt worden, weil es darauf ankommt, für die bezeichneten Untersuchungen einen geschlossenen Bezirk zu erfassen, in dem die Hausbesitzverhältnisse nicht zu weitläufig und doch genügend unterschiedlich liegen. Diese Voraussetzungen sind in der Stadt Neuwied gegeben.

Die Arbeit stellt die planmäßige Durchführung der in Spiethoffs Werk „Boden und Wohnung“[2]) vorweggenommenen Teiluntersuchungsergebnisse dar.

Es ist mir eine angenehme Pflicht, Herrn Professor Dr. Arthur Spiethoff für die Anregung und stete Förderung dieser Arbeit zu danken.

Mein besonderer Dank gilt Herrn Bürgermeister Krups, der mir bereitwilligst das städtische Archiv sowie die bezüglichen Akten für die Untersuchungen zur Verfügung gestellt hat. Zu Dank fühle ich mich den Leitern des Katasteramts und Finanzamts sowie denjenigen städtischen Beamten gegenüber verpflichtet, die mir freundliche Unterstützung bei der Sammlung der Unterlagen gewährt, und den Bewohnern von Neuwied gegenüber, die mir die erbetenen Angaben über die Hausertragverhältnisse anvertraut haben.

Der Verfasser.

2) Heft 20 der Bonner staatswissenschaftlichen Untersuchungen, Verlag Gustav Fischer, Jena 1934, S. 65.

Um begrifflichen Mißdeutungen vorzubeugen, folgt zunächst der von Professor Spiethoff für die Bonner Städteuntersuchungen festgelegte

Bonner Wortgebrauch:

1. Stadterweiterung: Die Gesamtheit der wirtschaftlichen, rechtlichen und technischen Mittel, die der Umwandlung von Rohland in baureifes Land dienen.
2. Bebauungsplan: Eine auf lange Zeit vorausschauende Straßenplanung, unter Umständen mit einer Gliederung in Zweckviertel und Bebauungszonen.
3. Bodenaufteilung: Aufteilung von Rohland in Baublöcke und Baustellen.
4. Zusammenlegung: Vereinigung einer Vielheit ungünstig gelagerter Grundstücke verschiedener Eigentümer zu einer Einheit und deren Neugliederung und Neuaufteilung unter die alten Eigentümer unter dem Gesichtspunkt, zweckmäßig geschnittenes Bauland zu erhalten, wobei die Neuverteilung nach dem Werte des eingebrachten Anteiles erfolgt.
5. Umlegung: Austausch kleinerer Grundstücksteile zwischen verschiedenen Eigentümern, um unzweckmäßig geschnittene Grundstücke in anbaugeeignete Baustellen zu verwandeln.
6. Baulandzone: Baustellengebiet, in dem die Neubauten erfolgen.
7. Vorratzone: Gebiet baureifer Baustellen, das an die Baulandzone grenzt und der Bebauung harrt.
8. Wartezone: Rohlandgebiet, das der Aufschließung durch Straßenbau und Bodenaufteilung harrt.
9. Baublock: Straßenumgrenztes Bauland oder Häusergebiet.
10. Baustelle: Das für ein Einzelhaus vorgesehene Bauland.
11. Bauordnung: Polizeiverordnung über das materielle und formelle Baurecht. Wirtschaftlich entscheidend sind die Beschränkungen der Baufreiheit des Grundeigentümers.
12. Fluchtlinienplan: Feststellung der Grenzlinie zwischen Straße und Bauland. Die hintere Fluchtlinie bestimmt die Tiefe, bis zu der ein Straßenzug und Baublock bebaut werden darf.
13. Offene Bauweise: Jedes Haus steht nach allen vier Seiten frei.
14. Halboffene Bauweise: Mehrere Häuser sind zu einer Gruppe reihenweise aneinander gebaut.
15. Geschlossene Bauweise: Die Häuser eines ganzen Baublocks sind ohne Zwischenräume reihenweise aneinander gebaut (Reihenbau).
16. Kleinhaus: Haus mit nicht mehr als zwei bewohnten Stockwerken, von nicht mehr als je vier Zimmern.

17. Großhaus: Häuser, die den Umfang des Kleinhauses übersteigen.
18. Familienhaus: Haus, das in der Grundrißgestaltung für eine Familie geplant ist.
19. Zweifamilienhaus: Eine Gruppe von zwei aneinander gebauten Familienhäusern. Drei- usw. Familienhaus: Gruppe von drei usw. aneinander gebauten Familienhäusern (Eberstadt).
20. Mietfamilienhaus: Entartetes Familienhaus, das aus nicht abgeschlossenen Wohnungen mit zusammenhanglosen Zimmern besteht.
21. Mietstockwerkhaus: Haus mit abgeschlossenen Wohnungen zusammenhängender Zimmer.
22. Mietkaserne: Mietstockwerkhaus von wenigstens vier Stockwerken mit vierseitiger Hofumbauung.
23. Anbau: Senkrecht zum Straßenhaus, in der Verlängerung des Treppenhauses oder der Wohnungen, hofwärts stehendes Nebenhaus, das Ergänzungen zu den Wohnungen des Straßenhauses enthält.
24. Seitengebäude: Senkrecht zum Straßenhaus und in baulichem Zusammenhang mit ihm hofwärts stehendes Nebenhaus, das (neben möglichen Ergänzungen zu den Wohnungen des Straßenhauses) selbständige Wohnungen enthält und meistens ein eigenes Treppenhaus hat.
25. Quergebäude: Gleichlaufend zum Straßenhaus stehendes Nebenhaus mit selbständigen Wohnungen. Verbunden durch Anbau oder Seitengebäude mit dem Straßenhaus ist ein unselbständiges, unverbunden mit ihm ist es ein selbständiges Quergebäude.
26. Hintergebäude: Zusammenfassende, unterschiedslose Bezeichnung für Anbauten, Seiten- und Quergebäude.
27. Teilhaus: Durch senkrechte Teilung eines Gebäudes entstandenes Haus.
28. Eigenhaus: Vom Eigentümer allein bewohntes Haus.
29. Mitbenutztes Haus: Der Eigentümer wohnt in seinem Hause, vermietet aber auch Teile desselben.
30. Erwerbshaus: Das ganze Haus ist vermietet.
31. Bodenunternehmer: Er verwandelt berufsmäßig Rohland in baureife Baustellen.
32. Bodenhändler: Er kauft Land, sei es Rohland oder baureife Baustellen, um es zu höheren Preisen zu verkaufen.
33. Bauunternehmer: Er baut berufsmäßig auf eigene Gefahr Wohnhäuser, um sie zu verkaufen.
34. Wohnungsunternehmer: Er hat berufsmäßig Hausbesitz, um Wohnungen zu vermieten.
35. Stadterneuerung: Abbruch alter Stadtteile und Aufbau bei neuer Baublock- und Baustellengliederung (Sanierung).
36. Citybildung: Umwandlung (meistens des Stadtinnern) aus einem Wohn- in ein Geschäftsgebiet.

Geschichtliche Einleitung.

Ueberblick über die Entwicklung der Stadt Neuwied von der Gründung bis zum Jahre 1929.

Die Stadt Neuwied liegt unmittelbar am rechten Mittelrhein, inmitten des nach ihr benannten Neuwieder Beckens, das sich zwischen den Ausläufern des Westerwaldes und des Eifelgebirges zu beiden Seiten des Rheines ausbreitet und in der Stromrichtung etwa von den Städten Koblenz und Andernach begrenzt wird.

Ihre Gründung begann im Jahre 1649, fiel also in die Zeit der landesfürstlichen Bautätigkeit, die infolge der Verwüstungen und Zerstörungen des 30 jährigen Krieges allgemein neuen Auftrieb erhielt. Die Stadtgründung erfolgte vornehmlich unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Militärische Gründe spielten hierbei, im Gegensatz zu anderen damaligen Stadtgründungen, wie sich aus der Wahl des Gründungsgebietes und der freien Stadtanlage schließen läßt, wohl kaum eine entscheidende Rolle. Die Wiedischen Lande waren im 30 jährigen Kriege besonders schwer heimgesucht worden. Graf Friedrich III. zu Wied beabsichtigte deshalb, sein entvölkertes und größtenteils verwüstetes Land neu zu besiedeln und dadurch wirtschaftlich schnell wieder aufzurichten. Mitbestimmend für die Stadtgründung war ferner die Absicht Friedrichs, in seinem Lande eine Stadt als Fürstensitz zu errichten. Scheinbar trieb ihn auch sein Betätigungsdrang aus der Enge des Wiedbachtales an den Rheinstrom. Um die Ansiedlung bestens zu fördern, sicherte er den Zuziehenden Duldung und Schutz der Religionsausübung zu, stellte ihnen Bauland und vereinzelt auch neuerrichtete fertige Häuser unentgeltlich zur Verfügung oder verkaufte sie ihnen zu geringem Preise. Er war also der Träger der städtebaulichen Entwicklung. Diese und andere Maßnahmen begünstigten die Stadtentwicklung so sehr, „daß sich in kurzer Zeit in der Schloßstraße und Rheinstraße Haus an Haus reihte, sodaß sich allmählich Häuserverbindungen in ungleichen Gevierten mit inneren Räumen für Höfe und Gärten, von außen durch breite Straßen getrennt, bildeten, die von dem Rheine nach Nordosten schnurrecht angelegt wurden“[3]).

3) Karl Cassino: Beschreibung und Geschichte der Stadt Neuwied, 1851, Seite 110.

Entsprechend den im 17. Jahrhundert neuzeitlichen Städteformen wurde Neuwied als offene Stadt ohne Festungsgürtel angelegt. Diese Form der Bebauung ließ der späteren Ausdehnung weitesten Spielraum und war auch wohl die Ursache der für damalige und auch heutige Verhältnisse sehr großzügigen, breitstraßigen Stadtanlage und der günstigen Gestaltung des Stadtbildes. Das Anlage- und Besiedelungsbild ließ schon in den ersten Anfängen der Stadtentwicklung eine gewisse Planmäßigkeit erkennen. Vermutlich war ihm der Grundriß der Stadt Mannheim zugrunde gelegt worden[4]). Neuwied ist somit zu den „Gegründeten Städten" im Sinne Eberstadtscher Begriffsprägung der Städteentwicklung zu rechnen, im Gegensatz zu den „gewordenen Städten", deren Gründer und Entstehung unbekannt geblieben sind.

Obwohl Friedrich die Stadt, zu deren Gründung 1653 die kaiserliche Genehmigung erteilt wurde, mit allen Mitteln zur Blüte zu bringen suchte und ihr 1662 besondere, das Wirtschaftsleben anregende Vorrechte verlieh, von denen in diesem Zusammenhange nur die beiden erwähnt seien, daß jedem Anbauer der Bauplatz in der Fluchtlinie umsonst abgetreten und 10 Jahre lang Abgabenfreiheit gewährt wurde, blieb die Entwicklung der Stadt, zeitgeschichtlich gesehen, zunächst doch gehemmt. Die Folgewirkungen des dreißigjährigen Krieges erwiesen sich doch als sehr nachhaltig. Die fortwährenden Kriegswirrnisse, „die Frankreichs Drängen nach dem Rhein, der natürlichen Grenze," verursachte, zogen die Grafschaft Wied immer wieder in Mitleidenschaft; ebenso wirkten die Erbfolge- und der siebenjährige Krieg sowie die langwierigen Religionsstreitigkeiten, die die Einführung der evangelischen Glaubenslehre in den Wiedischen Landen auslöste. In den rheinischen Landstaaten herrschte in dieser Zeit allgemein ein Stillstand der Entwicklung. Wenn die Stadt Neuwied sich gleichwohl einer schon nach geraumer Zeit fortschrittlichen Entwicklung erfreuen konnte, so lag das in den vorteilhaften natürlichen Verhältnissen des Landes und seiner Bewohner begründet. Fruchtbarer Boden, günstige Witterungsverhältnisse, ausgezeichnete wirtschaftsgeographische und verkehrspolitische Lage sowie eine kluge Regierungsführung des Herrscherhauses gaben der biederen und arbeitsamen Bevölkerung eine gute Grundlage für erfolgreiche Betätigung in Landwirtschaft, Handel und Gewerbe. Stärkeren Bevölkerungszuzug erhielt die Stadt infolge „Aufhebung des Ediktes von Nantes" durch französische Einwanderer und durch die Niederlassung der Herrnhuter Brüdergemeine. Graf Ale-

4) Vergl. Abbildung der Stadt Mannheim in Eberstadt's Handbuch des Wohnungswesens, 1920, S. 68, mit der der Stadt Neuwied.

xander verlieh den Herrnhutern neben dem Recht der freien Religionsausübung volle Gleichstellung mit den übrigen Landesbewohnern und gestattete ihnen, für sich einen neuen Stadtteil zu erbauen. Die Besiedlung setzte dann bald ein und in verhältnismäßig kurzer Zeit entstanden im östlichen Stadtgebiet mehrere neue Stadtteile, wodurch das Stadtbild beträchtlich vergrößert wurde. Leider liegen über diese Zeit keine Aufzeichnungen über die Bevölkerungs- und Häuserzunahme vor. Außer auf Verschönerung des Stadtbildes war Graf Alexander mit besonderer Sorgfalt auf den wirtschaftlichen Aufschwung seiner Stadt bedacht. Er legte eine eigene Münzstätte an, deren Kupfer- und Silberbedarf er im eigenen Lande decken konnte, errichtete einen Eisen-, Blech- und Porzellanbetrieb, eine Rotgerberei, Pottaschesiederei, einen Betrieb für einfarbige und bunte Baumwollgewebe, eine Seidenweberei und gründete am Rasselstein einen neuen Hüttenbau und Blechhammer. Beachtenswert ist sein Versuch einer öffentlichen Fürsorge und Hebung des Gemeinwohls durch Einrichtung einer Spinnerei und Weberei verbunden mit einer Zucht- und Armenanstalt. Tüchtige Leute wußte er durch Freigebigkeit oder sonstige Gunsterweisungen in seine Stadt zu ziehen und ihrem Emporblühen damit dienstbar zu machen. Die handwerkliche Kunst Neuwieds brachten insbesondere der „Kunst- und Kabinettstischler" Röntgen und der „Spiel- und astronomische Uhrenmacher" Kinzing, deren Erzeugnisse sogar an die Höfe der regierenden Fürsten fast aller europäischen Länder gingen, zur Weltgeltung. Die gewerbefleißigen Herrnhuter gründeten eine Bäckerei, Wäscherei, Tischlerei, Weinkellerei und eine Kachelofenfabrik, die flotten Auslandsabsatz erzielten.

Die Einrichtung einer Reit- und Fahrpost in Verbindung mit der Thurn- und Taxis'schen Post durch Alexander trug wesentlich zur Hebung der Wirtschaft bei. Das Postwesen erhielt durch das der allgemeinen Entwicklung weit vorausgeeilte Zeitungswesen, das neben der Neuwieder Zeitung eine größere Zahl politischer Zeitungen weit über die Wiedischen Lande hinaus vertrieb, starken Auftrieb. Das Merkmal dieses Zeitabschnittes ist eine lebhafte und vielseitige Wirtschaft der landesfürstlichen Verwaltung, die nach damaliger Wirtschaftsauffassung vor allem die Industrieförderung begünstigte.

Die französischen Rheinkämpfe, in deren Verlauf Neuwied nicht unbeträchtlich verwüstet und entvölkert, die Zollgrenze durch Frankreich an den Rhein verlegt und die Wirtschaftseinheit des Neuwieder Beckens zerrissen wurde, brachte aber schon bald einen empfindlichen Rückschlag im Aufstieg der Stadt. Alexanders Nachfolger suchte durch Errichtung einer fliegenden Rheinbrücke die

wirtschaftlichen Beziehungen zur linksrheinischen Bevölkerung aufrecht zu erhalten und zu stärken. Trotz dieser Wirrnisse stieg die Einwohnerzahl bis 1811 auf 3947 und bis 1817 auf 4363.

Eine Wendung trat erst ein, als die Kriegsmaßnahmen, in deren Verlauf die Wiedischen Lande unter Nassauische Hoheit gestellt wurden, beendet waren und das Wiedische Land bei der folgenden Gebietsbereinigung 1815 zu Preußen kam. Neuwied wurde preußische Kreisstadt mit dem Sitz eines Landrats. Der Fürst zu Wied behielt zwar gewisse standesherrliche Vorrechte, doch waren sie gegen seine bisherigen Machtbefugnisse wesentlich beschränkt, da vor allem die Steuerhoheit auf den König überging. Damit war aber auch seine unmittelbare Einflußnahme auf die Stadtentwicklung abgeschwächt.

Die Lösung der politischen Spannungen setzte die Kräfte für wirtschaftliche und kulturelle Betätigung frei und leitete zu der Zeit einer geradezu glanzvollen Entfaltung des Wirtschafts- und Geisteslebens über.

Das anhebende Maschinenzeitalter fand bereite Kräfte vor. Es entwickelte sich ein kräftiger Aufschwung, der im allgemeinen zunächst bis zur Krise in den 1870er Jahren anhielt. Auf Kosten der landwirtschaftlichen Betätigung und Ausdehnung, die hier — in fränkischer Betriebsform — stets nur beschränkte Bedeutung hatte, wurden zahlreiche neue Industrie- und Gewerbebetriebe eingerichtet und erfolgreich weitergeführt, so u. a.: Brauereien, Branntwein- und Likörbrennereien, Tabakbetriebe, Siedereien, Lichterziehereien, Klavier- und Orgel- sowie Wagenbau. Das Rasselsteiner Eisenwerk zählte 1818 zu den größten Betrieben Rheinpreußens. Für die industrielle Ausdehnung stand infolge des weiten Zurücktretens der Ausläufe des Westerwaldes vom Rheinufer ausreichend geeignetes Gelände zur Verfügung. Die durch die Zollvereinigungen eingeleitete Ausweitung der Märkte erschloß, begünstigt durch die in dieser Zeit errichteten Rheinschiffahrtslinien und links- und rechtsrheinischen Eisenbahnen, dem Neuwieder Wirtschaftsleben sehr schnell den großen Markt, der für einen nachhaltigen wirtschaftlichen Aufschwung nun einmal nötig ist. Der Binnen- und Ausfuhrhandel erhielten einen kräftigen Auftrieb. In dieser Zeit vollzog sich im wesentlichen die Einflechtung der Neuwieder Wirtschaft in den Wirtschaftskörper des In- und Auslandes. So vorteilhaft dies der Wirtschaft in Aufschwungszeiten war, so begannen sich von nun ab aber auch deutlich schon die leichteren Schwankungen der allgemeinen Wirtschaftslage im Neuwieder Wirtschaftsleben abzuzeichnen.

Der günstige Wirtschaftsverlauf und die an sich friedsame Natur der Bürger trugen sehr dazu bei, daß die sozialen und poli-

tischen und in ihrem Gefolge die wirtschaftlichen Spannungen der 1848 ff. Jahre im Neuwieder Gebiet nicht stark hervortraten und dadurch eine Stockung der Wirtschaft vermieden wurde. Entscheidend für das Wohlverhalten der Bürger war, daß Fürst Hermann aus Gründen des Gemeinwohls und die kommende Entwicklung vorausschauend jetzt schon auf seine wesentlichen landesherrlichen Vorrechte verzichtete. Damit war der politischen Bewegung von vorneherein die Zielkraft genommen. Die Justiz-, Polizei- und Konsistorialverwaltung trat der Fürst an den König ab, der einen größeren Beamtenstab zur Uebernahme und Wahrnehmung dieser Geschäfte nach Neuwied entsandte, wodurch die Stadt wiederum beträchtlichen, dauernden Zuwachs erhielt. Neuwied konnte sich übrigens eines starken Besuches von Ausländern erfreuen, die sich teils zu längerem, teils zu dauerndem Aufenthalt niederließen. Vornehmlich weilten reiche Engländer gern in Neuwied. Daneben bewirkte ein starker Zuzug auswärtiger Arbeitskräfte, wozu u. a. die Verlegung des allwöchentlichen Fruchtmarktes von Oberbieber nach Neuwied, die Einführung der Gewerbefreiheit 1845 und die Aufhebung des Bürgereinzuggeldes 1867 beitrug, eine schnelle Zunahme der Bevölkerung. Die von dieser Gesamtlage ausgehende Anregung auf die Bautätigkeit führte zum Beginn der 1850er Jahre zum Entstehen eines neuen Industriezweiges, der Bimsindustrie, die sich schließlich zur vorherrschenden Industrie des gesamten Neuwieder Beckens emporschwang. Diesen Vorrang nimmt sie heute noch ein. Sie gründet sich auf das Vorkommen des Bimskieses, der in mächtigen Schichten im Neuwieder Becken bis zu den Westerwald- und Eifelhöhen abgelagert ist und, grobkörnig und durchlässig, mit entsprechenden Bindemitteln einen vorzüglichen Werkstoff für Bausteine, den sogenannten Schwemmsteinen, gibt. Der starke Baustoffbedarf führte die wissenschaftliche Forschung zur Ermittlung von Ersatzstoffen, die mangels natürlicher baufertiger Stoffe zunehmend verwendet werden mußten. So fanden hier der Schwemm- und Ziegelstein — ersterer überwiegend — als Kunstbausteine und der Dachziegel anstelle des Stroh- und Schieferdaches stärkere Verwendung. Daneben hatte die rege Bautätigkeit im Wohnungs- und Industriebau die Entwicklung zahlreicher Industrien des Bauneben- und des Haushaltsbedarfs zur Folge: Baubeschlag, Glas, Steinplatten für Boden- und Wandbekleidung, Ofenkacheln und sonstige feuerfeste Erzeugnisse, Holz, Möbel usw. Die Kruppsche Hermannshütte erweiterte ihren Betrieb mehrfach. Die zunehmende industrielle Entwicklung, begünstigt durch die Erschließung der rohstoffliefernden Nachbargebiete mittels Eisenbahn oder durch die günstige Verkehrslage beeinflußt, hielt, von leichten Schwankungen abgesehen, bis zum Ende des 19. Jahr-

hunderts an und schuf eine aus Betrieben nahezu aller Branchen durchsetzte Industrie. Handel, Verkehr und Gewerbe wurden von dieser Aufwärtsentwicklung mitgerissen. Das ausgehende 19. Jahrhundert gab im ganzen ein Bild großer wirtschaftlicher Blüte.

Weit entfernt von einer Ueberschätzung der wirtschaftlichen Werte vollbrachte die Bevölkerung auf dem Gebiete des Kultur- und Geisteslebens zumindest ebenbürtige Leistungen. Hervorzuheben ist vor allem die überragende Bedeutung der 1756 gegründeten und von vielen Ausländern besuchte Lehr- und Erziehungsanstalt der evangelischen Brüdergemeine für Knaben und Mädchen. Nach der Jahrhundertwende entstanden in kurzer Folge das Staatliche Lehrerseminar, die höhere Bürgerschule und mehrere nichtöffentliche kaufmännische und hauswirtschaftliche Erziehungseinrichtungen. Außerdem vermittelten zahlreiche Einzellehrer in Zeichnen, Malen, Musik, Gesang, Sprachen usw. wertvolles Bildungs- und Kulturgut. Mit Recht wurde Neuwied bald allgemein wegen seines guten Schulwesens als Stadt der Schulen bezeichnet.

Die Bevölkerungsbewegung entsprach naturgemäß in der großen Linie der kraftvollen Entfaltung der Wirtschaft. Die Bevölkerungszahl[5]) betrug:

1820	4657	1865	8034
1825	4810	1870	8347
1830	5002	1875	9244
1835	5653	1880	9649
1840	6064	1885	10192
1845	6006	1890	11062
1850	6467	1895	10596
1855	7130	1900	11011.
1860	7610		

Ueber die Zeit von der Gründung der Stadt bis zum Beginn des 19. Jahrhunderts liegen keine hinreichenden Angaben für eine zusammenhängende Zahlenreihe der Bevölkerungsbewegung vor. Es zeigt sich, daß zwischen dem wirtschaftlichen Kreislauf und der Bevölkerungszu- und -abnahme ein gewisser Gleichlauf besteht. Zeiten der Blüte und des wirtschaftlichen Hochschwungs erlebte Neuwied im Anschluß an die Freiheitskriege, in den 1830er Jahren, in der nachmärzlichen Zeit, in den ersten und letzten 70er Jahren und in der zweiten Hälfte der 80er Jahre. Diese Zeitabschnitte waren, wie vorstehende Uebersicht zeigt, zugleich auch Gipfel-

5) Die Zahlen sind teils der wirtschaftsgeschichtlichen Entwicklung der Stadt Neuwied, von Dr. Kurt Wolfram, S. 15, entnommen.

punkte der Bevölkerungszunahme. In den Jahrfünften, 1840—45 und 1890—95 ging die Bevölkerung zurück. Der Rückgang von 1840—45 ist an sich unerheblich, der von 1890—95 hat seine Ursache in der Betriebsstillegung des Germaniawalzwerkes und der Aufhebung des Eisenbahnbetriebsamts. Diese beiden rückläufigen Bewegungen fallen übrigens in Zeiten wirtschaftlichen Stillstandes und Rückganges.

Das Wachstum einer Stadt findet plastischen Ausdruck in der Ausgestaltung des Stadtbildes durch Bauten, Straßen, Anlagen usw. Der äußere Rahmen ist durch die Stadtgrenzen gegeben.

Das Gebiet der Stadt Neuwied, rings von den viel älteren Gemeinden Feldkirchen, Heddesdorf und Engers umschlossen, war von jeher verhältnismäßig sehr beschränkt. Es betrug bis zur Eingemeindung der Gemeinde Heddesdorf 1904 rund 250 ha. Die Bebauung erforderte deshalb von Beginn an Planmäßigkeit mit größtem Nutzeffekt. Entsprechend der damals üblichen Grundrißlösung erfolgte die Bebauung nach sogenannter Schachbrettart, für welche Besiedlungsweise die ebene Lage günstig war, denn sie bot der Straßenführung keine Schwierigkeiten. Es wurde die Blockbebauung mit geschlossener Bauweise durchgeführt. Vermutlich war der gesamte Boden des Stadtgebiets ursprünglich in der Hand des Grafen, der ihn kostenlos abgab, soweit er zur Bebauung begehrt wurde. Ueber die Bodenbesitzverteilung der früheren Jahre in Neuwied liegen wenig zuverlässige Angaben vor. Es ist aber anzunehmen, daß im Laufe der Jahrhunderte doch mancherlei Grundbesitz des Fürstenhauses an die Stadt, die Brüdergemeine und Einzelpersonen übergegangen ist. Jedenfalls ist in den 1870er Jahren schon ein sehr gemischter Grundbesitz in Neuwied vorhanden. Die Stadtgeschichte erwähnt, daß in den ersten 1870er Jahren Straßenland von den Anliegern an die Stadt kostenlos abgetreten und auch von der Brüdergemeine käuflich erworben wurde. 1875 ging der letzte Teil des in der Stadtmitte gelegenen Luisenplatzes vom Fürsten an die Stadt über. Die Auslegung, Ausrichtung und Befestigung von Straßen erfolgte nach der Ortsgeschichte durch die Stadt. Bei ihr scheint also der Antrieb auf diesem Gebiete gelegen zu haben. Vermutlich waren die Besitzeinheiten von Einzelpersonen nicht groß genug, um eine Straße auszulegen. Die gewerbsmäßige Bauunternehmung scheint sich erst später entwickelt zu haben. Die Stadtgeschichte berichtet, daß mehrere Bauunternehmer 1884 Teile zukünftiger Straßen an die Stadt abgetreten haben. Daß die Stadt auch in späteren Jahren führend in der Straßenauslegung blieb, besagt die Stadtgeschichte über das Jahr 1890, in dem die von der Stadt geführten Verhandlungen wegen Straßenoffenlegungen erfolglos verliefen. Von Straßenaus-

legungen gewerblicher Boden- oder Bauunternehmer ist nirgends die Rede. Schließlich war die Möglichkeit großwirtschaftlicher Bodenunternehmung im Stadtteil Neuwied wegen der beschränkten Stadtgrenzen an sich auch sehr gering.

Eine gewisse Bereicherung des Bodenmarktes brachte die Eingemeindung von Heddesdorf mit sich. Gleichwohl hat sich in Neuwied ein Bodenunternehmertum nicht gebildet. Auch Bodenhändler, die berufsmäßigen Bodenpreistreiber, sind hier als Berufsstand bis auf die heutige Zeit nicht hervorgetreten. Ebensowenig ist es zur Bildung von Bodengesellschaften gekommen. Da weder Bodenunternehmer, noch Bodenhändler und Bodengesellschaften vorhanden waren, fand ein gewerbsmäßiger Zwischenhandel in Boden nicht statt. In die Aufgabe der Bodenhändler und Bodenunternehmer haben sich die Bauunternehmer und die Stadt geteilt. Die Ursache dieser Entwicklung lag im wesentlichen in der verhältnismäßig stetigen, aber bescheidenen Weiterentwicklung der Stadt begründet, die nie dazu führte, daß, wie mancherorts, ganze Straßenzüge zugleich ausgelegt werden mußten. Bei der Offenlegung von Straßen handelte es sich fast ausnahmslos um die Durchquerung gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzten Kleinbesitzes. Die Aufschließung erfolgte mehrfach in Verbindung mit Zusammenlegungen. So war es natürlich, daß der Bodenhandel nicht sehr lebhaft war und die Bodenpreise nur geringen Schwankungen unterlagen. Der bis zur Eingemeindung des Stadtteils Heddesdorf im Stadtteil Neuwied beschränkte Bodenvorrat bot hier an sich die Gefahr einer gewinnsüchtigen Bodenpreissteigerung. Bestrebungen von Grundstückshändlern auf eigensüchtige Beherrschung des Grundstücksmarktes waren aber nicht zu beobachten. Diese Marktlage bot der Stadt keinen Anlaß, selbst als Grundstückskäufer aufzutreten, um Baugelände zu angemessenen Preisen für die Zukunft sicherzustellen. In der Bodenpolitik trat somit keine Aenderung ein, die die Bodenpreise und die Mieten beeinflußt hätte. Allerdings ließ die Stadt durch den Verzicht der Beteiligung am Bodengeschäft die Möglichkeit ungenutzt, bestimmenden Einfluß auf die Gestaltung der Bodenpreise und damit auf die Art der Bebauung zu nehmen. Sie glaubte, sowohl hinsichtlich der Flächen- wie auch der Höhenausnutzung mit dem hierfür natürlich unzulänglichen Mittel der Baupolizei-Verordnung auszukommen. Der Nachfrage nach Bauland stand stets ein ausreichendes Angebot gegenüber. Die übereinstimmenden Aussagen mehrerer Neuwieder Bauunternehmer, daß bei dem Verkauf von Bauten, die sie auf eigenem Boden für eigene Rechnung errichtet hatten und schnellstens veräußerten, keine Bodengewinne zu erzielen gewesen seien, erscheinen in diesem Lichte durchaus glaubwürdig. Sie sind ein

Beweis dafür, daß das Baugelände zu solchen Preisen in die Hände der Bauunternehmer kam, die keine Gewinne mehr abwarfen und wohl einer restlosen Ausnutzung der baupolizeilichen Höchstgrenzen entsprachen. Diese Entwicklung trug mit dazu bei, daß in den Bauordnungen die bebauungsfähige Grundfläche und die Höchstzahl der Geschosse bzw. die höchstzulässige Gebäudehöhe im Laufe der Jahre mehrfach heraufgesetzt wurden. Keinesfalls ließ sich nachweisen, daß diese Maßnahmen ein Ausgleich für größere Straßenbreiten sein sollten. Julius Fauchers[6]) Lehrmeinung, daß für die Stadtausdehnung nur eine bestimmte Bodenfläche zur Verfügung stehe und Eberstadts Lückenbausystem[7]) werden durch die Neuwieder Verhältnisse nicht bestätigt.

Die Häufigkeit des Besitzwechsels schwankte mit den wirtschaftlichen Wechsellagen. Obwohl sie kein unbedingter Grademesser für den Kreislauf der Wirtschaft ist, da sich z. B. in der Stockung Not- und Zwangsverkäufe auch des Grundbesitzes häufen, weist sie doch einen mit der Wirtschaftsentwicklung überraschend gleichen Verlauf auf. Jahre wirtschaftlichen Hochschwunges waren zugleich auch Gipfelpunkte des Grundstückswechsels.

Mit dem Aufschwung in den 1885er und folgenden Jahren setzte ein lebhafter Grundstückswechsel ein. Leider liegen für diese Zeit nicht genügend zuverlässige Zahlenangaben über die Grundstücksgeschäfte vor. Es kann vor allen Dingen nicht einwandfrei ermittelt werden, ob die fraglichen Grundstücke Ackerland oder Baugrundstücke sind, deren Preise erheblich voneinander abweichen. Nach der Stadtgeschichte brachten erst die späteren 90er Jahre eine regere Straßenbautätigkeit und in ihrem Gefolge eine Belebung des Grundstücksmarktes baureifer Stellen. Erschlossen wurde in dieser Zeit das Gebiet zwischen Hermannstraße und Bahnhof sowie der Damm- und seine Zugangsstraßen. Nach Auszügen aus den Grundstückskatastern wurden für Baugrundstücke folgende Durchschnittspreise gezahlt (siehe umstehende Tabelle).

Zu dieser Uebersicht ist zunächst zu bemerken: Die Preise sind Durchschnittspreise für Baugrundstücke schlechthin. Es ist also kein Unterschied gemacht worden zwischen Grundstückspreisen für gute, mittlere und geringe Lagen und für verschiedene wertbeeinflussende Grundstücksabmessungen.

Sämtliche aufgeführten Straßen rechnen — größtenteils heute noch — zum Stadterweiterungsgebiet und sind Wohnstraßen. Bei

---

6) R. Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage, 4. Aufl., Jena 1920, S. 112.
7) a. a. O. S. 109 ff.

Jahr	Bahnhofstraße Mk./qm	Roonstraße Mk./qm	Saynerstraße Mk./qm	Elisabethstraße Mk./qm	Engerserland-(Adolf-Hitler)straße Mk./qm	Scharnhorststraße Mk./qm	Beringstraße Mk./qm	Hofgründchen Mk./qm	Dierdorferstraße Mk./qm	Feldkircherstraße Mk./qm	Rheinstraße Mk./qm	Kastellstraße Mk./mq
1898		14,10										
9		18,70				2,40						
1900		21,10										
1					2,38				3,34	1,04		
2					3,54				3,28	3,28		7,01
3					4,83		7,04		3,33	2,76		7,90
4					1,47			15,42	3,52		4,38	7,47
5				2,15	2,11		3,50	8,18	3,52	1,25	10,75	14,10
6	21,15	23,16	8,48		3,52				6,27	2,66	11,29	
7	6,44	14,09	10,16	3,18	4,10		3,78		8,45	2,99	13,00	
8	15,25	14,13	6,31		4,48	7,04	7,04	7,04	12,16	5,28	12,40	
9	18,83	18,68	7,43	5,64	8,81			12,70		2,54	13,51	8,52
1910	21,78	21,10	6,96	6,32	6,33	4,75	3,49	14,84	6,75	2,98	18,02	9,67
1		20,24	14,10	6,99	6,35	6,45	10,57	14,92		4,23	11,10	14,31
2		19,38		7,99	8,63		14,10	15,12		10,88	17,15	14,09
3		35,24		8,33	8,67			14,08	9,39	12,12		14,10

den übrigen Straßen verbietet es der geringe Grundstückswechsel, aus den wenigen Grundstückspreisen allgemeine Schlüsse auf die Bodenpreisverhältnisse in Neuwied zu ziehen. Diese Straßen sind deshalb nicht in die Uebersicht aufgenommen worden.

Die Neuwieder Grundstückspreise müssen als niedrig bezeichnet werden. Die Preisunterschiede treten am deutlichsten nach der gesellschaftlichen Lage hervor. Bahnhof- und Roonstraße sind beste Wohnlagen und Scharnhorststraße geringe Lage. Unverkennbar hat die Auflegung neuer Straßen seit 1910 in Verbindung mit der durch die Baupolizeiverordnung von 1911 erhöhten Bebauungsfähigkeit ein Anziehen der Grundstückspreise im Gefolge, das aber durch die allmähliche Bebauung — teilweise noch heute unbebaut — beschränkt blieb. In etwa läßt sich aus den Preisen der Engerser Land- (Adolf-Hitler-) und Dierdorferstraße auch die preisdrückende Wirkung der Entfernungslage herauslesen. Jedenfalls hat die Höhe der Grundstückspreise allgemein — vielleicht mit Ausnahme die der auslaufenden Roonstraße — der Bebauung nicht entgegengewirkt.

Die Stadtbebauung nahm im allgemeinen einen günstigen Verlauf. Obwohl die Straßen durchweg 40 Fuß breit sind, machen die an sich bescheiden aussehenden Häuser, meist zweistöckig und — vornehmlich die älteren — in niederländischem Stil mit Mansarddach erbaut, doch einen freundlichen Eindruck. Dreistöckige Häuser wurden nur vereinzelt in späteren Jahren als Patrizierhäuser und öffentliche Gebäude errichtet, wodurch die Eintönigkeit des Stadtbildes im Laufe der Zeit mehr und mehr angenehm unterbrochen wurde. Die Innenflächen der nur am Rande bebauten Blocks wurden zunächst als Gärten genutzt; erst später erhielten einzelne Häuser Anbauten für Wohn- und gewerbliche Zwecke. Zum Teil wurden auch klein- und großgewerbliche Betriebe innerhalb der Baublocks errichtet, selbständige Wohnhäuser dagegen nur ganz vereinzelt. Die bauliche Entwicklung ging vom Schlosse aus und wurde gleichzeitig gleichlaufend und senkrecht zum Rheine weitergeführt. Die Hemmnisse der Kriegszeiten wurden dadurch wieder wettzumachen versucht, daß das den Kirchengemeinden verliehene Recht zum Bau eines Gotteshauses an die Bedingung geknüpft wurde, eine bestimmte Anzahl Wohnhäuser zu errichten. Die Zahl der Häuser nahm dadurch schnell zu. Im Jahre 1687 betrug sie 130 und 1698 schon 180[8]). Unter dem Grafen Johann Friedrich Alexander (1737—1791) erhielt die Stadt hinsichtlich der Bebauung die verhältnismäßig größte Ausdehnung.

---

8) Dr. Friedr. A. Beck, Das Kirchspiel Feldkirchen am Rhein,, Neuwied 1846, S. 36 Anmerk.

Er selbst ließ zahlreiche Häuser bauen und zur teilweisen Deckung der Kosten ein Losspiel veranstalten, das nicht ganz ohne Beteiligungszwang war. Zu seiner Zeit war die Stadt nach einer Abbildung aus dem Jahre 1780 im wesentlichen im Gebiet der Schloß-, Luisen- und Friedrichstraße bis zum Rheinufer besiedelt. Die Siedlung der Brüdergemeine, die jedes Jahr ein Haus zu erbauen verpflichtet war, umfaßte zu dieser Zeit schon mehr als einen vollständigen Baublock. Um die Wende des 18. und 19. Jahrhunderts war die Bebauung bis zur Hermannstraße vollzogen. Um 1850 zählte Neuwied 526 Häuser und 10 Straßen. In der folgenden Aufschwungszeit setzte eine lebhafte Bautätigkeit ein, die aber nicht zahlenmäßig festgehalten ist. Die Zahl der bewohnten Häuser betrug:

1880	746
1885	791
1890	782
1895	814
1900	?

Die Errichtung des Bahnhofs im Jahre 1868 lenkte die Bebauung mehr auf das Gebiet zwischen Hermannstraße und Bahnhof hin. Hier entstand ein ausgesprochenes neuzeitliches Wohnviertel, dessen vornehmere Bauausstattung auch darauf zurückzuführen ist, daß es sich um hochwasserfrei gelegenes Gebiet handelt. Mit dieser Besiedlung vollzog sich das bauliche Ineinanderwachsen der Gemeinden Neuwied und Heddesdorf.

Ueber die Entwicklung des Bau- und Wohnungsunternehmertums liegen ziffernmäßige oder sonstige Aufzeichnungen für die Vorkriegszeit nicht vor. Es ließ sich aber ermitteln, wenn auch nicht zahlenmäßig belegen, daß im Gegensatz zu Kiel[9]) die Architekten und Inhaber von Baugeschäften in Neuwied nicht marktbeherrschend waren, daß der Wohnungsbau in der Hauptsache von den übrigen Bevölkerungskreisen getragen wurde. Eine „Warenerzeugung" herrschte somit im Neuwieder Wohnungsbau nicht vor. Einen doch immerhin beachtlichen Anteil am Wohnungsbau erlangten die Architekten und Inhaber von Baugeschäften seit den 90er Jahren. Sie bauten überwiegend auf fremde Rechnung. Das Bauen auf eigene Rechnung erfolgte nach ihrer Angabe in der Regel nur, um die Stammarbeiter zu beschäftigen, wenn keine Bauaufträge für fremde Rechnung vorlagen. Da der zusätzliche Bedarf an Wohnhäusern bedingt und unbedingt

9) Wissing, a. a. O. S. 140.

gering war und blieb, nahm das Bauen der Architekten und Baugeschäfte auf eigene Rechnung mit der Zeit zu, zumal die Zahl der Architekten und Baugeschäfte stieg. So konnte es nicht ausbleiben, daß diese sowohl wie die wenigen gewinnsüchtigen Unternehmungen zum großen Teile wirtschaftlich scheiterten. Es wurde mit nicht verlockendem Erfolge versucht, die auf eigene Rechnung errichteten Hausbauten schnellstens zu veräußern. Wenn hierbei teilweise noch Gewinne erzielt wurden, entsprachen sie nicht einmal der Angemessenheit, jedenfalls aber nicht den Erwartungen. In der Regel überschritten sie nicht 5 v. H. der Selbstkosten. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt ermutigte nicht zum genossenschaftlichen oder städtischen Wohnungsbau. Der 1906 gegründete Gemeinnützige Bauverein erlangte unter diesen Umständen wohnungswirtschaftlich keine Bedeutung. Ein städtischer Wohnungsbau unterblieb vollständig. Der gesamte Wohnungsbau lag also in Händen der gewerbsmäßigen Bauwirtschaft. Die Ursache dieser Entwicklung lag vornehmlich in der geringen Bevölkerungszunahme. Die Bauordnungen bildeten kein Hindernis für die Entfaltung einer regen und ertragversprechenden Bautätigkeit.

Die technisch-gesundheitliche Ausstattung der Stadt wurde, abgesehen von der schon bei Beginn des 19. Jahrhunderts nachweislich guten Befestigung der Straßen, gegen die Mitte des 19. Jahrhunderts in Angriff genommen. Bürgersteige gab es um die Jahrhundertwende zwar noch nicht, doch war schon ein Straßenteil durch einzelstehende Steinpfeiler für den Fußverkehr abgegrenzt. Auf einem Stadtbilde aus dem Jahre 1825 sind schon gepflasterte, gegen die Straßensohle gehobene Bürgersteige zu erkennen. Im Jahre 1844 erhielt die Schloßstraße als erste eine Entwässerungsanlage. Die Entwässerung erfolgte bis dahin oberirdisch. Der Anschlußzwang an die städtische Entwässerung wurde 1897 verordnet. Einen Bebauungsplan hatte die Stadt zwar schon vor 1878, in welchem Jahre eine Ortssatzung betr. die Anlegung, Veränderung und Bebauung von Straßen sowie eine Baupolizeiverordnung erlassen wurde, doch handelte es sich wohl mehr um einen Fluchtlinienplan.

Die rechtlichen Grundlagen für die Berechnung der Straßenkosten waren in der heutigen Stadt ursprünglich nicht einheitlich. Nach der Heddesdorfer Ortssatzung wurden die Kosten der Freilegung, Befestigung, Entwässerungs- und Beleuchtungsanlage sowie der Anlage eines Bürgersteiges ganz auf die Anlieger nach Maßgabe der Länge der angrenzenden Grundstücke umgelegt. Die Satzung der Stadt Neuwied von 1878 verpflichtete die Anlieger zum Ersatz der Kosten der Freilegung, ersten Einrichtung,

Befestigung und Entwässerung neuer Straßen. Sie ging also, indem sie die Kosten der Beleuchtungs- und der Bürgersteiganlage von der Umlegung ausnahm, nicht so weit wie die Heddesdorfer Satzung. Der etwa 1880 unternommene Versuch, den Anwohnern durch eine Ortsbestimmung die Verpflichtung zur Herstellung der Bürgersteige aufzuerlegen, wurde durch eine Entscheidung der höchsten Verwaltungsstelle verhindert. Die Satzung der Gemeinde Heddesdorf von 1887 schrieb vor, die Kosten für die Freilegung, erste Einrichtung, Entwässerung und Beleuchtungsvorrichtungen umzulegen. Dagegen bleiben die Kosten der Beleuchtungsvorrichtung und unterirdischen Entwässerung bei Berechnung der Anliegerbeiträge nach der Ortssatzung von 1898 von der Umlegung ausdrücklich ausgenommen. Nach der Eingemeindung wurde 1905 eine einheitliche Ortssatzung erlassen, die 1910 durch Neufassung auch auf die Kosten der Beleuchtungsanlage, Baumanpflanzungen und der Straßenunterhaltung während der ersten 5 Jahre ausgedehnt wurde. Zu den Straßenkosten rechnen nach dieser Satzung, wie erwähnt, die Kosten der

1. Freilegung und des Straßenlanderwerbs,
2. ersten Einrichtung (Auf- und Abtrag, Einebnung und Befestigung der Straßen einschließlich Bürgersteig, Anschluß an andere Straßen, Baumanpflanzungen),
3. Entwässerung des Straßenkörpers (nicht der Hausgrundstücke),
4. Straßenbeleuchtung,
5. Unterhaltung der Straße während der ersten 5 Jahre.

Die Anlagekosten der städtischen Entwässerung wurden in der tatsächlich entstandenen Höhe nach dem Verhältnis der Grundstücksbreite an der Straße umgelegt. Bei Eckgrundstücken wurde größte Grundstücksbreite an der Straße und die halbe Breite des Grundstücks an der anstoßenden Straße, jedoch nicht mehr als beide Straßenlängen des Eckgrundstücks zusammen in Berechnung gezogen. Die Umlage erfolgte in der Zeit von 1897—1909 bis zum Höchstbetrag von 12 Mk. und von 1910 ab bis zum Höchstbetrage von 20 Mk. für das laufende Meter. Die Kosten für den Hausanschluß gehören nicht zu den Straßenkosten. Sie betrugen 40 Mk. je Anschluß und waren auch von Anliegern „historischer" Straßen zu zahlen. Die Kosten für die Anlage der Straßenbeleuchtung durften 4 Mk. für das laufende Meter Straßenlänge nicht übersteigen.

Waren die neuen Straßen fertiggestellt und war dann eine fünfjährige Unterhaltungszeit abgelaufen, so galten diese Straßen ebenfalls als „vorhandene Straßen" im Sinne der Bestimmungen über die Straßenkostenberechnung, d. h., die Kosten ihrer weiteren Unterhaltung oblagen in voller Höhe der Stadt, da sie nicht umlegungsfähig waren. Durch eine Neufassung und Ergänzung der Polizeiverordnungen von 1905 dahingehend, daß eine Straße erst dann als für den öffentlichen Verkehr und den Anbau fertig hergestellt anzusehen ist, wenn die endgültige Befestigung der Bürgersteige aus einem Belage aus Gehwegplatten, Kleinpflaster, Mosaikpflaster oder Asphalt besteht, wurde die Umlagefähigkeit der gesamten Straßenkosten erweitert. Um sich gegen die zunehmende Verschuldung durch die Straßenunterhaltungskosten zu schützen, erließ die Stadt 1916 aufgrund des § 9 des Kommunalabgabengesetzes eine Ortssatzung, die die Anlieger bereits bebauter Straßen nach Maßgabe des ihnen aus den Einrichtungen erwachsenen Vorteils zu den Kosten der Neuanlage von Pflaster oder Bürgersteigen heranzog. Diese Satzung begrenzt die Beitragspflicht der Anlieger nach dem Verhältnis der Länge des Grundstücks an der Straße auf

bis zu 50 v. H. der Kosten bei der erstmaligen Straßenpflasterung und

bis zu 75 v. H. der Kosten bei Bürgersteiganlagen und ihrer Erneuerung.

Im Stadtteil Heddesdorf wurden nach den Aktenermittlungen Bürgersteigkosten schon in den Jahren 1897, 1899 und 1902 umgelegt.

Der besonderen Aufmerksamkeit halber, die eine Uebersicht über die Zusammensetzung der Straßenkosten[11]) auch in diesem Zusammenhange erheischt, sei hier eine solche zwischengeschaltet. Sie enthält die Kosten der Wohnstraßen und in zwei Fällen Teile von Geschäftsstraßen, die aber überwiegend Wohnstraßen sind. Geschäfts- und Ausfallstraßen konnten nicht berücksichtigt werden, da sie entweder „historische" Straßen oder noch nicht abgerechnet sind. Alle nachbenannten Straßen haben Pflaster. Beschotterung weisen nur die noch nicht abgerechneten und die nachkriegszeitlichen Siedlungsstraßen auf.

---

11) Schema nach Wissing, a. a. O. S. 158.

Befestigung der Fahrbahn	Lfd. Nr.	Straße	Baujahr	Straßenbreite m	Anliegerbeiträge für techn. Kosten für den Straßenbau Mk. lfd. m	für die Entwässerung Mk. lfd. m	zusammen (Sp. 6 u. 7) Mk. lfd. m	Anliegerbeiträge für den Grunderwerb Mk. lfd. m	Gesamthöhe der Anliegerbeiträge (Spalte 8 u. 9)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Steinpflaster	1	Beringstr.	1877	15			17,75	11,20	28,95
„	2	Bahnhofstr.	1877	15			18,70	4,—	22,70
„	3	Römerstr.	1887	7,53			4,26	2,77	7,03
„	4	Nagelgasse	1888	7			9,40	0,80	10,20
„	5	Junkerstr.	1891	9					19,—
„	6	Raiffeisenstr.	1891	13			36,03	19,28	55,31
„	7	Augustastr.	1901	17			27,38	10,—	37,38
„	8	Moltkestr.	1902	15	29,83	9,52	39,35	19,32	58,67
„	9	Bismarckstr.	1902	12	34,42	6,40	40,82	14,91	55,73
„			1905	12			65,16	51,15	116,31
„	10	Marienstr.	1902	15	22,71	3,86	26,57		26,57
„	11	Engerserstr.	1903	16	36,54	9,33	45,87		45,87
„	12	Kastellstr.	1911	12	33,46	20,—	53,46	11,25	64,71
„	13	Elisabethstr.	1909	12	44,21	20,—	64,21	8,39	72,60
„	14	Scharnhorststr.	1913	12	26,20	20,—	46,20	14,10	60,30
„	15	Goebenstr.	1913	15	37,31	20,—	57,31	21,77	79,08
„	16	Roonstr.	1901	12			25,21	23,85	49,06
„			1913	12	46,34	20,—	66,34	9,15	75,49
„	17	Luisenstr.	1913	12	36,22	20,—	56,22	20,04	76,26

In den nach 1910 ausgelegten Straßen sind die Kosten der Anlage der Straßenbeleuchtung mit 4.— Mk. je lfd. Meter, das ist der nach der Ortssatzung höchstzulässige Umlagesatz, berechnet worden. Bei den lfd. Nummern 12 und 15 der Uebersicht sind den technischen Straßenkosten die Kosten der fünfjährigen Straßenunterhaltung nach der ersten Anlage mit 1.10 bzw. 1.14 Mk. je lfd. Meter zugerechnet worden. Lfd. Nr. 15 enthält außerdem noch 1.18 Mk. je lfd. Meter für die fünfjährige Bürgersteigunterhaltung.

Die Bauordnung für die Stadt Neuwied aus dem Jahre 1824 enthält im § 8 die heute zeitgemäß anmutende Vorschrift, daß jedes Haus so viel Hofraum erhält, als seine Grundfläche beträgt. Letztere zwiefach genommen, gibt die Größe des Gartens. Das bedeutet grundsätzlich eine 25% ige Bebauungsmöglichkeit, also eine erhebliche Baubeschränkung, die in einer großzügigen Bodenpolitik — wie auch tatsächlich geschehen — ihre notwendige Gegenwirkung finden muß, soll der Wohnungsbau nicht gehemmt werden. Durch diese Vorschrift wurde der Bau von licht-

und luftarmen Anbauten und Hinterhäusern stärkstens gehindert. Eingeschossige Häuser durften nach dieser Bauordnung nach der Straße hin nicht errichtet werden.

Eine fortschrittlichere Bebauung leitete erst die Baupolizeiverordnung vom 15. April 1911 ein, die das Stadtgebiet in 5 Bauzonen einteilte und die die bis dahin zulässige Bebauung

bis zu $^2/_3$ für unbebaute,
bis zu $^3/_4$ für bebaut gewesene und
bis zu $^4/_5$ für Eckgrundstücke

wie folgt festgelegte:

im Baugebiet	I	II	III	IV	V
für Zwischengrundstücke auf	0,75	0,65	0,50	0,40	0,30
für Eckgrundstücke auf	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40

der anrechnungsfähigen Grundfläche.

Die Bebauungsfähigkeit ist also im Baugebiet I, dem eigentlichen Stadtkern, teilweise noch heraufgesetzt, in den übrigen Bauzonen mit zunehmender Entfernung vom Stadtkern nach dem Stadtrande zu abgestuft worden. Eine gründliche Ueberholung und beträchtliche Erweiterung der Straßenpflasterung und Entwässerung geschah vom Jahre 1896 ab. Die nötigen Geldmittel wurden durch eine Anleihe von 800 000 Mk. flüssig gemacht. Die Beleuchtung der Straßen wurde vom Jahre 1825 ab durchgeführt, zunächst jedoch nur in den Wintermonaten und mittels Oellampen. 1857 wurde eine Gasanstalt errichtet und die Straßenbeleuchtung allmählich auf Gas umgestellt. Der frühere Stadtteil Heddesdorf wurde 1867 an das Gasnetz angeschlossen. Mit der Erweiterung des Elektrizitätswerkes 1898 wurde die Möglichkeit der Hausanschlüsse und der Umbau der Straßenbeleuchtung auf Strom gegeben. Die Müllabfuhr wurde vom 1. 4. 1892 ab auf die Stadt übernommen. Im Jahre 1928 wurde sie zeitgemäß auf Kraftbetrieb mit geschlossenen Mülltonnen umgestellt.

Die Straßenreinigung wurde stets gewerbsmäßig, nie amtlich betrieben.

Die Anlage eines Wasserwerkes 1884 schuf die Voraussetzung, die Wasserversorgung der Bevölkerung im Laufe der Zeit zunehmend mittels eines einheitlichen und von einer Stelle aus gespeisten Leitungsnetzes zu bewirken und damit eine leichte und ständige chemische und bakteriologische Ueberwachung zu gewährleisten.

Die Einrichtung einer elektrisch betriebenen Eisenbahnverbindung zwischen Neuwied und Oberbieber im Jahre 1900 war in verkehrspolitischer Hinsicht für Neuwied insofern bedeutsam, als sie die planmäßige Ausbreitung eines größeren Straßenbahnnetzes über das Neuwiederbecken mit Neuwied als Mittelpunkt einleitete. Das Hinterland und die am Rhein gelegenen Nebenorte sollen dadurch für Neuwied erschlossen werden. Obwohl Neuwied Kreisstadt und Sitz zahlreicher Behörden ist und offenbar auch ein entsprechendes Verkehrsbedürfnis bestanden hat, arbeiten die von der Kreisverwaltung betriebenen Bahnen — namentlich im Güterverkehr — selbst dann noch mit Verlust, nachdem 1909 die Linien bis unmittelbar an den Rhein und den Staatsbahnhof durchgeführt und die Strecken Neuwied—Engers—Weis—Heimbach—Gladbach in Betrieb waren. Ursache war eine verfehlte Fahrplan- und Tarifpolitik. Deshalb wurde die Betriebsführung der Bahnen schließlich einer hierin erfahrenen A. G., und zwar für Rechnung des Kreises übertragen, wobei die Entscheidung über Tarif-, Fahrplan- und grundsätzliche Fragen der Kreisverwaltung und deren Organen vorbehalten blieb.

Mangel an Baugelände für die Stadterweiterung zwang die Verwaltung der Stadt Neuwied, sich durch Eingemeindung der Nachbargemeinde Heddesdorf Ausdehnungsmöglichkeiten zu schaffen.

Mit der Eingemeindung zum 1. April 1904 wurde aus der zwangsläufigen Entwicklung lediglich noch die politische Schlußfolgerung gezogen, da beide Gemeinden wirtschaftlich und städtebaulich längst eine Einheit bildeten. Das Stadtgebiet vergrößerte sich dadurch von rd. 250 ha um rd. 861 ha auf 1112 ha. Im Jahre 1918/19 wurde durch gütliche Vereinbarung mit der Gemeinde Engers die Neuwieder Stadtgrenze etwa 1 km weiter stromaufwärts verlegt, da sonst eine wirtschaftliche Ausnutzung des geplanten Hafens unmöglich gewesen wäre. Seitdem ist das Stadtgebiet rd. 1115 ha groß, wovon 174 ha Wald sind. Gleichwohl ist das Stadtgebiet noch beschränkt und für die Zukunft erweiterungsbedürftig. Am Rheinufer hat es eine Ausdehnung von 4,52 km, seine Längsachse mißt 4,8 km. Die längste Entfernung von der Stadtmitte bis an die Bebauungsgrenze beträgt 2 km. Die Eingemeindung hat das Wirtschaftsbild Neuwieds insofern günstig beeinflußt, als sie seinem Wirtschaftsleben das Rasselsteiner Eisenwerk und mehrere Schwemmsteinbetriebe sowie deren Steuerkraft zugeführt hat. Da die Eingemeindung in eine Zeit allgemeinen wirtschaftlichen Aufschwungs fiel, trat ihre Wirkung auf Neuwied nicht eindeutig hervor.

Im weiteren Verlauf des Neuwieder Wirtschaftslebens machte sich gegen 1908 ein Stillstand bemerkbar, der nach der Stadtgeschichte aber schon 1909 in einen Anstieg umschlug, bis 1912 im Hochschwung verharrte und 1913 zum Rückschlag führte. In der Kriegs-, Nachkriegs- und unmittelbar anschließenden Zeit konnte sich die Industrie bis zum Jahre 1929 zum Teil ausbauen, zum Teil gingen auch größere Betriebe ein. So stellte die Kruppsche Hermannshütte ihren Betrieb wegen Unwirtschaftlichkeit ein. Ebenso mußten die Gockelwerke (Waggonfabrik und Lufthammerwerk) geschlossen werden. Vielfach herrschte nur Scheinblüte, da die Erzeugung auf einer wirtschaftlich ungesunden Leihgeldgrundlage betrieben wurde. Die Bimsindustrie hatte infolge Erschließung weiterer Verwendungszwecke, durch Herstellung von Bimszementdielen, eisenbewehrten Bimsbetonplatten für Dacheindeckungen, Bimsbetonhohlblocksteinen, Hohlkörperdeckensteinen für trägerlose Decken und Vermahlen des Bimsrohstoffes sowie durch Umstellung der handwerklichen Einzel-Erzeugung auf technische Massenherstellung zunächst einen glänzenden Aufschwung zu verzeichnen. Fördernd wirkte ferner der Zusammenschluß der Schwemmsteinunternehmer zur wirksamen Vertretung ihrer mit dem Betrieb zusammenhängenden Belange. Die Vereinigung schritt von loser Vereinsbildung über die Preisvereinbarung und Verkaufsvereinigung zum Syndikat. Gleichwohl nahm die Schwemmsteinindustrie, entwicklungsgeschichtlich gesehen, im letzten Jahrzehnt eine rückläufige Bewegung. Die steigende Rohbimsausfuhr droht die erzeugende, rohstoffveredelnde Bimsindustrie zu Bimskieshändlern herabzudrücken, wodurch der Bevölkerung erhebliche Verdienstmöglichkeiten ausfallen.

Die Eingemeindung von Heddesdorf brachte der Stadt einen Bevölkerungszuwachs von annähernd 5 700 Einwohnern. Die Einwohnerzahl betrug.

1905	18 177	1920	18 678
1910	19 107	1925	20 323
1915 etwa	19 000	1929	21 085.

Ueber die Wohnungsverhältnisse Neuwieds in früheren Jahren liegen fast keine Angaben vor. Die Zahl der Wohngebäude stieg durch die Eingemeindung um schätzungsweise 600 bis 700 und betrug

1905	1 629	1920[12])	1 827
1910	1 746	1925	2 026
1915	1 827	1929	2 301.

12) Nach Feststellung bei der Baupolizei sind von 1915—1920 keine Bauerlaubnisse für Wohnhäuser erteilt worden.

Die vom Verfasser persönlich vorgenommene Durchzählung sämtlicher Gebäude in der Stadt Neuwied zeigt folgendes Ergebnis:

Ohne Betriebsgebäude, Lagerhäuser und öffentliche Gebäude sind vorhanden	2 301 Gebäude
Hiervon sind vor dem 1. Juli 1918 erbaut .	1 838 Gebäude
und nach dem 1. Juli 1918	463 Gebäude

Von den 1 316 vor dem 1. 7. 1918 erbauten reinen Wohngebäuden sind

Familienhäuser	275 =	20,90 v. H.
Mietfamilien- und Mietstockwerkhäuser	1 041 =	79,10 v. H.
zus.	1 316 =	100,00 v. H.

Eigenhäuser	215 (16,3%)		
Mitbenutzte Häuser . .	669 (50,8%) =	884 =	67,17 v. H.
Erwerbshäuser	432 (32,9%) =	432 =	32,83 v. H.
	1 316 (100 %) =	1 316 =	100 v. H.

Von den 275 Familienhäusern sind:

Eigenhäuser	215 = 78,18 v. H.
Erwerbshäuser	60 = 21,82 v. H.

Von den 1 041 Mietfamilien- und Mietstockwerkhäusern sind:

mitbenutzte Häuser	669 = 64,26 v. H.
Erwerbshäuser	372 = 35,74 v. H.

Von den 432 Erwerbshäusern sind:

Mietfamilien- und Mietstockwerkhäuser .	372 = 86,11 v. H.
Familienhäuser	60 = 13,89 v. H.

In Neuwied überwiegen demnach die Mietfamilien- und Mietstockwerkhäuser, von denen zwei Drittel mitbenutzte und gut ein Drittel Erwerbshäuser sind. Von den Familienhäusern werden rund vier Fünftel als Eigenhäuser und ein Fünftel als Erwerbshäuser genutzt. Mehr als zwei Drittel aller reinen Wohnhäuser werden von den Eigentümern bewohnt und mitbewohnt. Immerhin fällt der Vomhundertsatz der Erwerbshäuser von nahezu einem Drittel

der reinen Wohnhäuser so erheblich ins Gewicht, daß die gewerbsmäßige Wohnungsunternehmung als beachtlicher Bewerber auf dem Wohnungsmarkte auftritt.

Von den vor dem 1. Juli 1918 errichteten Gebäuden (Altbauten) entfallen auf:

1.	reine Wohngebäude	1 316 =	71,60 v. H.
2.	Wohn- und Geschäftshäuser	499 =	27,16 v. H.
3.	reine Geschäftshäuser	4 =	0,21 v. H.
4.	Dienstwohngebäude	19 =	1,03 v. H.
	zusammen:	1 838 =	100 v. H.

Hiervon haben

Hausart	Vollgeschosse (ohne Kellergeschoß) u. ausgeb. Dachgeschoß								
	1	1 u. D. G.	2	2 u. D. G.	3	3 u. D. G.	4	4 u. D. G.	Insgesamt
Reine Wohnhäuser	88	35	717	310	142	21	3	—	1316
Wohn- und Geschäftshäuser	3	2	230	63	163	28	9	1	499
Reine Geschäftshäuser	1	—	1	1	1	—	—	—	4
Dienstwohngebäude	4	1	10	3	1	—	—	—	19
Zusammen	96	38	958	377	307	49	12	1	1838

Von den nach dem 1. Juli 1918 errichteten Gebäuden (Neubauten) entfallen auf:

1.	reine Wohngebäude	336 =	96 v. H.
2.	Wohn- und Gechäftshäuser	14 =	4 v. H.
3.	reine Geschäftshäuser	—	—
4.	Dienstwohngebäude	—	—
	zusammen:	350 =	100 v. H.

(113 eingeschossige Holzbauten [Baracken] sind unberücksichtigt geblieben). Hiervon haben:

Hausart	Vollgeschosse (ohne Kellergeschoß) u. ausgeb. Dachgeschoß								
	1	1 u. D. G.	2	2 u. D. G.	3	3 u. D. G.	4	4 u. D. G.	Insgesamt
Reine Wohnhäuser	1	4	276	25	25	3	2	—	336
Wohn- und Geschäftshäuser	—	—	5	4	5	—	—	—	14
Reine Geschäftshäuser	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Dienstwohngebäude	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Zusammen	1	4	281	29	30	3	2	—	350

Von den reinen Wohngebäuden haben außer dem Kellergeschoß

Geschosse	Altbauten	Neubauten
1 Vollgeschoß	88 = 6,69 %	1 = 0,30 %
1 Vollgeschoß u. ausgebautes Dachgeschoß	35 = 2,66 %	4 = 1,19 %
2 Vollgeschosse	717 = 54,48 %	276 = 82,17 %
2 Vollgeschosse u. ausgebautes Dachgeschoß	310 = 23,55 %	25 = 7,44 %
3 Vollgeschosse	142 = 10,79 %	25 = 7,44 %
3 Vollgeschosse u. ausgebautes Dachgeschoß	21 = 1,60 %	3 = 0,87 %
4 Vollgeschosse	3 = 0,23 %	2 = 0,59 %
4 Vollgeschosse u. ausgebautes Dachgeschoß	—	—
	1316 = 100 %	336 = 100 %

Alt- und Neubauten haben zum weitaus größten Teile 2 Geschosse. Der Vomhundertsatz der zweigeschossigen Bauten ist bei den Neubauten erheblich höher als bei den Altbauten. Seine Zunahme geht auf Kosten der übrigen Geschosse. Die Entwicklung neigt also stark zur zweigeschossigen Bebauung, verbunden mit einer Bevorzugung des Kleinhauses. Bei Altbauten weisen die

zweigeschossigen Bauten mit ausgebautem Dachgeschoß den nächstniederen Vomhundertsatz auf, bei Neubauten dagegen wird diese Bauweise scheinbar durch die dreigeschossige abgelöst.

Insgesamt wurden von 1924 bis 1929 232 Neubauten mit 815 Wohnungen erstellt. Hiervon entfallen 452 Wohnungen auf genossenschaftlichen (mit städtischer Beteiligung) und 363 auf sonstigen Wohnungsbau[13]). Diese rege Wohnungsbautätigkeit war nur möglich durch die Gewährung verbilligter Hauszinssteuer- und sonstiger Hypotheken öffentlicher Geldanstalten. Das Baugelände wurde größtenteils auf eingemeindetem Gebiet erschlossen und zum erheblichen Teile von der Stadt käuflich erworben und an die Bauherren weiterveräußert. Vor dieser Zeit kann von einer städt. Bodenpolitik kaum die Rede sein, da sie im wesentlichen nur das für öffentliche Baugrundstücke und Straßen benötigte Gelände erwarb. Seit 1924 entwickelte die städt. Verwaltung übrigens in jeder Hinsicht eine sehr rege und zielklare Tätigkeit, bei der unter sorgsamer Wahrung geordneter Finanzen bodenwirtschaftliche, siedlerische und städtebauliche Belange im Vordergrund standen. Demgemäß ließ sie in den Jahren 1925/26 zunächst einen Generalbebauungsplan (Stübben) aufstellen, nach dem die Geländeerschließung und Besiedlung vorgenommen wurde. Der hierbei geübte Straßenausbau war städtebaulich und siedlungstechnisch durchaus begrüßenswert. Das übrige Straßennetz wurde in tadellosem Zustande gehalten. Um die Stadt vor künftigen Hochwasserschäden zu schützen, wurde 1926 eine großzügige Deichanlage begonnen.

Die Behausungsziffer, die angibt, wieviel Bewohner durchschnittlich auf ein Wohngebäude entfallen, betrug

1905	11,1	1920	10,2
1910	10,9	1925	10,0
1915	10,4	1929	9,2.

Sie zeigt erfreulicherweise eine stete Abnahme und liegt vergleichsweise günstig.

Von Bedeutung für eine Darstellung der Wohnungsverhältnisse sind noch die Durchschnittszahl der Wohnungen eines Gebäudes, die Geschoßlage, Raumzahl und Ausstattung der Wohnungen.

---

13) Denkschrift der Stadt Neuwied über das Wohnungsbauprogramm für das Baujahr 1930.

Von je 100 Altwohngebäuden hatten im Jahre 1929

1 Wohnung	19,77 Gebäude
2 Wohnungen	26,62 Gebäude
3 Wohnungen	48,67 Gebäude
4 Wohnungen	3,04 Gebäude
5 Wohnungen	1,14 Gebäude
6 Wohnungen	0,38 Gebäude
7 und mehr Wohnungen	0,38 Gebäude
8 Wohnungen	— Gebäude.

Das Ueberwiegen der zweigeschossigen Altbauten legt die Folgerung nahe, daß damit auch die Wohngebäude mit 2 Wohnungen am stärksten vertreten seien. Dies trifft jedoch, wie wir sahen, für Neuwied nicht zu, denn von je 100 Altwohngebäuden enthalten nur 26,62 zwei und 48,67 drei Wohnungen. Auf die Frage nach der Grundrißlösung der zweigeschossigen Gebäude mit drei Wohnungen können wir erwidern, daß die dritte Wohnung größtenteils im einfachen oder ausgebauten Dachgeschoß gelegen ist. Annähernd ein Drittel der hier als zweigeschossig gezählten Häuser hat ein ausgebautes Dachgeschoß mit einer dritten Wohnung. Vereinzelt liegt — bei Mietfamilienhäusern — ein Teil der dritten Wohnung auch im ersten Stockwerk und der Rest im Dachgeschoß. Spiethoff[14]) kennzeichnet diesen Wohnzustand nachteilig als das „Durcheinanderwohnen der Familien und die fehlende Abgeschlossenheit der Wohnungen."

Von je 100 Altwohnungen in reinen Wohngebäuden lagen 1929 im

Kellergeschoß	— Wohnungen
Erdgeschoß	33,70 Wohnungen
1. Obergeschoß	33,39 Wohnungen
2. Obergeschoß	15,37 Wohnungen
3. Obergeschoß	0,62 Wohnungen
4. Obergeschoß	— Wohnungen
Dachgeschoß	8,38 Wohnungen
in mehreren Geschossen	0,47 Wohnungen
im ganzen Haus	8,07 Wohnungen.

14) a. a. O. S. 28.

Von je 100 Altwohnungen in reinen Wohngebäuden hatten Wohnungen:

	in Neuwied 1929	in Kiel 1910[15])	in Bremen 1900[15])
1 bewohnbaren Raum*)	—	1,22	2,7
2 bewohnbare Räume	0,47	6,44	23,4
3 bewohnbare Räume	18,01	49,66	25,4
4 bewohnbare Räume	34,78	26,06	18,0
5 bewohnbare Räume	24,07	8,36	9,5
6 u. mehr bewohnbare Räume	22,67	8,26	21,0

*) in Kiel = heizbare Zimmer.

Mit diesen Ergebnissen und Vergleichen kommen wir zu einer für die Beurteilung der Neuwieder Wohnungsverhältnisse ungewöhnlich günstigen Feststellung. Es haben nämlich nur 0,47 v. H. der Altwohnungen 2 bewohnbare Räume, während der Vomhundertsatz beispielsweise 1925 in anderen rheinischen Städten[16]) zwsichen 12,3 und 42,3 v. H. schwankte. Auch gegenüber Kiel und Bremen steht Neuwied günstig da. Besonders hervorgehoben zu werden verdient, daß in Neuwied die Vierraumwohnungen, dagegen in Kiel und Bremen die Dreiraumwohnungen, den höchsten Vomhundertsatz der Wohnungen aufweisen. Ferner ist in Neuwied der Vomhundertsatz der fünf- sowie der sechs- und mehrräumigen Wohnungen vergleichsweise sehr viel höher. Das Schwergewicht der Wohnungsgrößen liegt in Neuwied bei den 4 und 5, in Kiel bei den 3 und 4 und in Bremen bei den 2 und 3 räumigen Wohnungen.

Von je 100 Altwohnungen in reinen Wohngebäuden rechneten somit 1929 Wohnungen:

zu	in Neuwied 1929	in Kiel 1910[15])	in Bremen 1900[15])
Kleinwohnungen (0—3 Räume)	18,48	57,32	51,5
Mittelwohnungen (4 und 5 Räume)	58,85	34,42	27,5
Großwohnungen (6 und mehr Räume)	22,67	8,26	21,0

15) Dr. J. Wissing, Boden und Wohnverhältnisse in Kiel, Kurt Schroeder, Bonn 1929, S. 139.
16) Spiethoff, a. a. O. S. 30.

Die Ausstattung der Wohnungen war folgendermaßen[17]):

a) Nicht bewohnbare Räume (Kammern) hatten 1929:

Wohnungen mit ... heizbaren Räumen	Von je 100 Wohnungen nebenstehender Größe hatten nicht heizbare Räume:			
	0	1	2	3 und mehr
0	—	—	—	—
1	—	—	—	—
2	66,67	33,33	—	—
3	91,38	6,03	2,59	—
4	87,95	8,93	2,68	0,44
5	82,58	10,97	4,52	1,93
6	72,60	19,18	6,85	1,37
Zusammen	83,70	11,33	4,04	0,93

b) Aborte.

Bei je 100 Wohnungen diente ein Abort i. J. 1929:

in 82,74 Fällen	1 Wohnung
in 15,58 Fällen	2 Wohnungen
in 1,30 Fällen	3 Wohnungen
in 0,19 Fällen	4 Wohnungen
in 0,19 Fällen	5 Wohnungen
in —,— Fällen	6 und mehr Wohnungen
100,0	

Bei je 100 Wohnungen lagen die Aborte:

in 9,65 Fällen	in der Wohnung
in 78,11 Fällen	auf dem Treppenflur
in —,— Fällen	in dem Keller
in —,— Fällen	auf dem Boden
in 12,24 Fällen	auf dem Hofe.
100,0	

17) Schema von Wissing, a. a. O. S. 136.

c) Sonstige Ausstattung.

Von je 100 Wohnungen hatten 1929:

Wasserleitung	nur Gas	nur Elektrizität	Gas und Elektrizität	Warmwasserheizung	Warmwasserzuführung	Staubsauger
95,3	2,95	12,89	86,34	2,33	1,24	—

abgeschlossen. Flur	Speisekammer	nur Vorderbalkon	nur Hinterbalkon	Vorder- u. Hinterbalkon	besond. Badezimmer	gemeinschaftl. Badezimmer
31,21	25,62	3,73	7,76	1,86	8,07	2,64
			13,35			

I. Bewertung des reinen Wohnhauses.

Allgemeines.

In der Frage der Bewertung des Volksvermögens, dessen wesentlicher Bestandteil der unbebaute und bebaute Grundbesitz bildet, gehen die Lehrmeinungen sowohl über die Abgrenzung des Vermögensbegriffes wie auch über das Verfahren zur Erfassung des Vermögens noch auseinander. Der Streit, ob und wie die Bewertung auf der Wert- oder Ertragwertgrundlage zu erfolgen habe, erstreckt sich naturgemäß auch auf den Grundbesitz und beansprucht hier um so höhere Bedeutung, als die Bewertung alle Fragen des Grundstückmarktes mit seinen vielseitigen Rechtsvorgängen: Kauf, Verkauf, Zwangsverkauf, Enteignung, Teilung, Beleihung usw. in sich schließt und auch in das Gebiet der Verteilung der Steuerlast hineinspielt. Obwohl die Wertrechnung und die Ertragrechnung von völlig ungleichen Berechnungsgrundlagen ausgehen, sollten eigentlich ihre Ergebnisse, rein theoretisch genommen, völlig übereinstimmen, denn es gibt, wirtschaftlich gesehen — wer wollte in der Verwertung und Verwaltung seines oder fremden Vermögens anders als wirtschaftlich handeln — nur einen Wert. Dieser ist der Wert, den das Grundstück in seinen sachlichen Eigenschaften und Beziehungen schlechthin hat, wie auch immer er errechnet sein mag. Ebensowenig wie ein Käufer sich in Kaufverhandlungen von einem

überhöhten Kostenwert eines Gebäudes beeinflussen lassen wird, wird ein Mieter bei Bewilligung der Miete auf einen zu hohen Kaufpreis des Eigentümers Rücksicht nehmen. Tatsächlich werden sich die verschiedenen Wertermittlungen meist nur mehr oder weniger einander nähern und nur selten völlig miteinander übereinstimmen. Selbst wenn sie sich zu einem Zeitpunkt decken, werden sie mit dem Wechsel der Wirtschaftslagen wieder voneinander abweichen. Auch können z. B. behördliche Maßnahmen (Zwangseingriffe in den Wohnungs- und Kapitalmarkt, Aenderung der Steuerbelastung u. a.) die Uebereinstimmung dieser Werte mindestens für eine längere Anpassungszeit stören. Neben rein ertragwirtschaftlichen Erwägungen dürften in der Grundstücksbewertung an sich und besonders bei solchen Verhältnissen je nach der Beurteilung der künftigen wirtschaftlichen und politischen Entwicklung stärker oder schwächer Ueberlegungen mitwirken, die eine gewisse Preis- bzw. Wertentwicklung unterstellen. Inwieweit dies bei den getätigten Grundstücksgeschäften der Fall gewesen ist, wird nachträglich wohl schwerlich zu ermitteln sein. Für die Zukunft können sich die so zustande kommenden Unter- oder Ueberbewertungen stets nur in Schätzungen bewegen. Gerade im gewerbsmäßigen Boden- und Wohnungsunternehmertum hat die Unsicherheit der künftigen Preisgestaltung von jeher eine besondere Rolle gespielt. Die Erwartungswerte (Kaufpreise), deren wirkliche Erzielung dahinsteht, haben für unsere Untersuchungen nur beschränkten Wert, ebenso die Steuerwerte. Wichtiger ist für uns und überhaupt auf die Dauer der wirtschaftliche Wert, der Ertragwert, dem wir mit dieser Feststellung aber keine Ausschließlichkeit zubilligen wollen.

Die Wohngebäude empfangen ihren Wert aus dem Sach-, Kosten- und dem Ertragwert. Bevor wir abwägen können, in welchem Grade diese Werte die Wertbildung beeinflussen, müssen wir über diese Wertbegriffe volle Klarheit haben.

Schubert[18]) spricht einmal vom Sach- oder Kostenwert im Sinne gleicher Wertbegriffe, im weiteren[18]) erwähnt er nur den Kostenwert und kennzeichnet ihn als Tages- und Wiederherstellungswert. Kampf[19]) gliedert den Sachwert in Urwert — als „Summe aller Kosten, die zur Herstellung eines Gutes tatsächlich aufgewandt werden mußte" — in Neuwert — als „Summe der Kosten, die zur Herstellung eines Gutes in der gleichen Beschaf-

18) A. A. Schubert, Der Gemeine Wert, Verlag Spaeth und Linde, Berlin 1925, S. 23 und 174.

19) R. Kampf, Der Grundstückswert, Haude und Spenersche Buchhandlung, Max Paschke, Berlin 1916, S. 41 ff.

fenheit eines aus früherer Zeit stammenden Guts an dem Zeitpunkt der Bewertung aufzuwenden sein würde" — und in Zeitwert — als den „unter Berücksichtigung aller Wertveränderungen für irgend einen Zeitpunkt der Bestandsdauer aus dem Neuwert abgeleiteten Wert des Guts". — A. Bohne[20]) gliedert den Sachwert auf in 1. Grund- und Bodenwert nebst Straßenbaukosten und Kosten für Versorgungsanschlüsse und sonstige Nebenanlagen, 2. Gebäudeherstellungskosten, bei älteren bebauten Grundstücken unter Abzug eines Minderwertes für Abnutzung. Prauser[21]) bildet den Sachwert aus dem Boden- und Bauwert, wobei für letzteren die Baukosten eines gleichartigen Gebäudes mit Nebenanlagen nach ortsüblichen Preisen, abzüglich eines angemessenen Betrages für die bisherige Abnutzung, anzusetzen seien.

In diesen Beispielen tritt zwar das Streben nach begrifflicher Klarstellung, nicht aber eine schon einheitliche Begriffsbildung hervor. Immerhin wird deutlich, daß Sach- und Kostenwert unterschiedliche Werte sind und zwar im Hinblick auf den Zeitpunkt, der diesen beiden Werten zugrunde liegt.

Wir bezeichnen als S a c h w e r t den Wert, der sich ergibt bei Annahme der herrschenden Baukosten, abzüglich der Abschreibungen.

Der ursprüngliche Wert eines Gebäudes ist sein K o s t e n w e r t. Er ergibt sich beim Ausgehen von den tatsächlich aufgewendeten Kosten, die, wenn sie in eine tiefgehende Stockung fallen, einen ungewöhnlichen Tiefstand aufweisen, umgekehrt, wenn sie aus einem Hochschwunge stammen, eine ganz seltene Höhe erreichen können. Beides sind Sätze, die in langen Jahren unmöglich wiederkehren und deshalb unmöglich zu Ausgangspunkten einer Wertrechnung gemacht werden können.

So gewichtig Sach- und Kostenwert auf dem Gebäude lasten und gewisse Wertvorstellungen nähren, so gleich entscheidend ist jedoch auch der Ertragwert, denn ein Haus, für das keine Nutzungsmöglichkeit gegeben ist, bringt Verlust. Als wirtschaftliches Gut darf das Gebäude nicht losgelöst aus den wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Beziehungen bewertet werden. Bei der Sach- und Kostenwertermittlung unterläuft die Gefahr, daß ihre Ergebnisse aus dem Bereich des Wirtschaftlichen herausbrechen. Die Ursachen einer solchen Entwicklung können in der Berechnungsart, aber auch

---

20) Richtlinien für die Bewertung der Grundstücke, Verlag Julius Kauermann, Essen 1930, S. 10.

21) Reinh. Prauser, Die Grundstücksschätzung, Carl Heymanns Verlag, Berlin 1931, S. 61 und 35.

— und das wird die Regel sein — in der Außerachtlassung der Mietpreis- und damit der Ertragwertbildung liegen. Eine Bewertung auf ausschließlich ertragwirtschaftlicher Grundlage wäre aber ebenso verfehlt wie eine ausschließlich wertmäßige. Ein Gebäude z. B., das aus irgendeinem Grunde vorübergehend keinen Ertrag abwirft, ist damit nicht völlig wertlos, wie es die Ertragrechnung feststellen würde. Die Wertbildung muß somit aus den Wert- und Ertragverhältnissen heraus erfolgen, indem, wie vielfach üblich, aus beiden das Mittel errechnet wird. Die Durchführung der Wertrechnung bietet nach Festlegung der anzuwendenden Wertbegriffe keine Schwierigkeit. Die bisher angewandten Ertragrechnungen dagegen sind, wie wir noch sehen werden, unvollkommen. Es gilt somit, durch eine Verfeinerung der Ertragwertberechnung zu wirklichkeitsnahen Werten zu gelangen.

Die Wertrechnungen gewinnen ihre Ergebnisse aus der Zusammenzählung der Preise der einzelnen Bestandteile des zu schätzenden Gutes. Die sach- und kostenwertmäßige Bewertung des bebauten Grundbesitzes vollzieht sich im allgemeinen in den Formen der „Bautaxen" und der Brandkassenbewertung. Im Grundstücks- und Haushandel wird jedoch für die Bewertung auf erzielte, vergleichbare Verkaufspreise zurückgegriffen, die als „Gemeiner Wert" bezeichnet werden. Das Enteignungs- und das Wehrbeitragsgesetz bedienen sich seiner, während die Einheitsbewertung ihn für bebaute Grundstücke schließlich zugunsten der Ertragbewertung preisgegeben hat.

1. Wertrechnungen.

Die Wertschätzungen spielen in der Grundstücksbewertung gegenüber der Ertragbewertung die größere Rolle. Der Hauptgrund wird ursprünglich darin gelegen haben, daß man in den Grundstücks- und Baukosten — namentlich in früheren Zeiten — feste, nachhaltige Ausgangswerte hatte. Diesen Vorrang werden die Wertschätzungen vor allem im gewerbsmäßigen Grundstücksgeschäft behalten, da hier weniger auf ertragwirtschaftlich berechtigte Preisbildung als auf gewinnbringende Ausnutzung der Preisschwankungen im Grundstücksverkehr gesehen wird und da, wie wir sehen werden, die Wertschätzung an sich wie die Vielheit der Wertschätzungen eine unterschiedliche Wertermittlung stark begünstigt. Eine bedauerliche Folge dieser Entwicklung ist, daß die Wertschätzungen an unbedingter Zuverlässigkeit eingebüßt haben.

Der Schätzungs-(„Bautaxen"-)wert.

Die „Bautaxen" werden, wie der Deutsche Baukalender[22]), das maßgebliche Handbuch der Bauwelt, angibt, im allgemeinen nach Friedenswerten ermittelt. Der „Friedensrealwert" ist hiernach die Summe des „Friedensbaustellenwertes" und des „Friedensbauwertes". Letzterer wird aus dem Friedensneuwert nach einem Kostenanschlag mittels der Schätzungseinheiten cbm umbauten Raumes oder qm bebauter Fläche errechnet und dann durch Abschreibung entsprechend der in der verstrichenen Gebäudelebensdauer erfolgten Abnutzung auf den Zeitwert umgerechnet.

Diese Art der Sachwertermittlung wäre, wenn Sachverständige sie einheitlich übten, am zuverlässigsten, da sie jedes erfaßte Gebäude nach seinen Gegebenheiten bewertet. Leider liegen aber solche Wertermittlungen weder einheitlich noch allgemein vor. Sie werden wohl immer unter einer Zweckbestimmung angefertigt, die das Ergebnis der Bewertung entsprechend beeinflussen. Die so ermittelten Werte sind deshalb für Vergleichszwecke völlig ungeeignet.

Der Brandkassenwert.

Unter einer derartigen Zweckbestimmung steht auch der Brandkassenwert, der ebenfalls auf Grund von Vorkriegs-Neubauwerten ermittelt wird, die z. B. bei der Provinzialfeuerversicherungsanstalt der Rheinprovinz in Düsseldorf nach der folgenden „Tabelle zur Ermittlung von Gebäudewerten zum Zwecke der Feuerversicherung"[23]) errechnet werden:

---

22) 1927, S. 155 ff.
23) Druck von Hub. Hoch, Düsseldorf 1925.

Nr.	Gebäudeart Geschoßanzahl u. Geschoßhöhen	Neubauwert je qm bebauter Grundfläche Mk.	Bauwert je qm Grundfläche bei einem Alter von 25 Jahren 25 Mk.	50 Mk.	75 Mk.	100 Mk.	Spalte 7 : 3 %
1	2	3	4	5	6	7	8
	I. Städt. Wohngebäude.						
1	**Wohnhaus.** Massive Umfassungen, herrschaftlich ausgebaut, Ziegeldach:						
	1 Geschoß 4 m hoch . . .	85	80	74	67	60	70,60
	1½ Geschoß 6 m hoch . . .	112	105	97	88	78	69,64
	2 Geschoß 8 m hoch . . .	132	124	115	104	92	69,70
	2½ Geschoß 10 m hoch . . .	145	136	126	115	102	70,34
	3 Geschoß 12 m hoch . . .	166	156	144	131	116	70,00
	4 Geschoß 15 m hoch . . .	200	188	174	158	140	70,00
2	**Wohnhaus.** Massiv, bürgerlich ausgebaut:						
	1 Geschoß 4 m hoch	75	70	64	57	50	66,67
	2 Geschoß 7 m hoch	108	100	92	82	71	65,74
	3 Geschoß 10 m hoch	136	126	116	103	90	66,17
	4 Geschoß 13 m hoch	162	151	138	123	107	66,05
3	**Wohnhaus.** Massiv, einfach ausgebaut:						
	1 Geschoß 4 m hoch	46	42	38	33	28	60,87
	2 Geschoß 7 m hoch	71	65	59	51	43	60,56
	3 Geschoß 10 m hoch	95	87	79	68	57	60,00
	4 Geschoß 13 m hoch	120	110	100	86	72	60,00

Die angegebenen Werte sind Neubauwerte zu den Baupreisen von 1914, wobei das Grund- und Kellermauerwerk sowie das Kellergewölbe unberücksichtigt geblieben sind, weil sie in der Regel von der Versicherung ausgenommen sind. In der Uebersicht sind die Wertminderungen bei fortschreitendem Gebäudelebensalter auffallend niedrig bemessen. Wir müssen sie als erfahrungsmäßig völlig unzureichend und der tatsächlichen Entwertung durchaus nicht gleichlaufend bezeichnen. Es ist eine Erfahrungstatsache, daß Wohngebäude im allgemeinen nach hundertjähriger Lebensdauer aus ertragwirtschaftlichen Gründen abgeschrieben sein müssen. Um die Abweichung der Tabellenrechnung von dieser Regel besonders kenntlich zu machen, ist die vomhundertteilige Tabellenwertminderung nach 100 jähriger Gebäudelebensdauer in Spalte 8 errechnet worden. Der Bauwert beträgt dann noch bei

herrschaftl. ausgebaut. Wohnhäusern etwa 70% des Neubauwertes,
bürgerlich ausgebauten Wohnhäusern etwa 66% des Neubauwertes,
einfach ausgebauten Wohnhäusern etwa 60% des Neubauwertes.

Es steht wohl außer Zweifel, daß so hohe Werte nach hundertjähriger Gebäudelebensdauer nicht zutreffend und auch nicht erzielbar sein dürften. Die Feuerkassenwerte werden innerhalb der Versicherungsgesellschaften nicht gleichmäßig ermittelt. Sie wären also nur, soweit sie nach gleichen Grundsätzen errechnet worden sind, vergleichbar. Da dies aber nicht der Fall ist, sind sie für den Vergleich mit anderen Sachwert- und mit Ertragwertrechnungen ungeeignet.

Der Enteignungswert.

In der Reihe der Gebäudewerte kann der Enteignungswert nicht unerwähnt bleiben, obgleich er nach seiner Häufigkeitsziffer nur bedingte Bedeutung hat. Sein Vorzug liegt darin, daß er einheitlich in ganz Preußen nach gleichen zwingenden Grundsätzen ermittelt wird. Diese schreiben in § 8, Abs. 1 des Preußischen Enteignungsgesetzes vom 11. 6. 1874 vor, daß „die Entschädigung für die Abtretung des Grundeigentums in dem vollen Werte des abzutretenden Grundstücks, einschließlich der enteigneten Zubehörungen und Früchte" zu bestehen habe. Zu ersetzen ist also der „volle Wert", worunter der gegenständliche (gemeine) Wert unter Berücksichtigung des Ertrag- oder Nutzungswertes (nicht aber des Liebhaberwertes), den das Anwesen für den Enteigneten hat, zu verstehen ist. Der Wert selbst kann und wird in der Regel nach vergleichbaren Verkaufswerten ermittelt. Er kann aber auch nach dem Ertragwert berechnet werden. Da bei der Bewertung auch der höhere Wert zu berücksichtigen ist, den das Gebäude für den Enteigneten hatte, greift der Begriff des Enteignungswertes über den engeren des gemeinen Werts hinaus und wird in der Regel also über dem letzteren liegen. Er kommt damit für Vergleiche auf der Grundlage rein gegenständlicher Werte nicht in Betracht.

Der Wehrbeitragswert.

Das Vermögen wurde für den Wehrbeitrag grundsätzlich nach dem gemeinen Wert (Verkaufswert) nach dem Stande am 31. 12. 1913 festgestellt. Für die Bewertung des städt. Hausbesitzes wurde jedoch der Ertragwert zugrunde gelegt und zwar in Höhe des 25 fachen des in den letzten drei Jahren im Durchschnitt erzielten Mietertrages abzüglich eines Fünftels für Neben- und Instand-

haltungskosten. Auf Antrag konnte an die Stelle des Ertragwertes der gemeine Wert treten. Der amtlichen Bewertung ging die Selbsteinschätzung des Wertes durch den Eigentümer voraus.

Die Veranlagung war also weder verfahrensmäßig einheitlich noch entsprach sie wegen der Absetzung eines gleichmäßigen, beziehungslosen[24]) Ertragteiles den Sonderverhältnissen des einzelnen Gebäudes. Auch dürfte die Selbstschätzung, auf der die Wertfestsetzung der Steuerbehörde fußt, als Ausdruck der inneren Einstellung zu dieser Zwecksteuer nicht immer in zutreffenden, also teils zu hohen, vielleicht teils auch zu niedrigen Werten ihren Niederschlag gefunden haben. Es ist auch kaum anzunehmen, daß die Steuerbehörde, für die in erster Linie steuerliche Belange maßgebend sind, hier naheliegenden Einflüssen unbedingt entrückt geblieben sein sollte. Wir können deshalb den Wehrbeitragswert — in Uebereinstimmung mit manchen Urteilen des Fachschrifttums und im Gegensatz zu der obersten Finanzbehörde[25]), die in ihm den einzigen nach einheitlichen Grundsätzen im Reiche festgestellten Wert der Vorkriegszeit sieht — als zuverlässigen Vorkriegswert nicht anerkennen.

Der Gemeine Wert.

Wechselreiche Wandlungen kennzeichnen den Entwicklungsgang des gemeinen Werts. Sein Ziel ist zwar immer das gleiche geblieben, gewandelt hat sich aber die begriffliche Abgrenzung und die Art, die angewandt wird, um zu diesem Ziele zu gelangen.

Wenn wir den Begriff des gemeinen Wertes von den Vorschriften des Allgemeinen Landrechts von 1794 ausgehend begrifflich festlegen, so geschieht das, weil es bei der hervorragenden Bedeutung dieser Rechtsgrundlagen nicht erforderlich erscheint, noch weiter in der Lebensgeschichte des gemeinen Werts zurückzublättern. Sie lauten:

„§ 112: Der Nutzen, welchen die Sache einem jeden Besitzer gewähren kann, ist ihr gemeiner Wert.

§ 113: Annehmlichkeiten oder Bequemlichkeiten, welche einem jeden Besitzer schätzbar sind, und deswegen gewöhnlich in Anschlag kommen, werden dem gemeinen Werte beigerechnet."

---

24) Vergl. über diese Fehlerquelle Spiethoff, a. a. O. S. 57 ff.

25) Amtliche Begründung zu dem Entwurf eines Gesetzes über die Vereinheitlichung des Steuerrechts (Steuervereinheitlichungsgesetz) S. 180.

Man hat also schon damals richtig erkannt, daß das gesamte Gebiet des bürgerlichen und öffentlichen Rechts einer Wertbestimmung auf der Grundlage gemeingültigen, rein gegenständlichen Wertes bedarf und hat mit der angegebenen Begriffsbestimmung das Ziel auch klar umrissen. Dagegen ist die Frage, in welcher Weise die Bewertung vorzunehmen ist, damit noch nicht gelöst worden. In Betracht kommen hierfür die Wertrechnung oder die Ertragrechnung. Aber bei der Bewertung bedient man sich nicht einheitlich und ausschließlich der einen oder anderen Wertermittlung, sondern man bildet häufig auch einen Mittelwert aus den auf beide Arten getrennt errechneten Werten, oder richtet sich nach dem im wirtschaftlichen Verkehr gebildeten Verkehrswert, auch „Verkaufswert" genannt. Dieser beruht in der Regel nicht auf genauen Berechnungsgrundlagen. Wenn überhaupt ein Wertmesser genommen wird, dann dient die Jahresrohmiete als Bemessungsgrundlage und wird mit einer angenommenen, vielleicht verkehrsüblichen, erfahrungsgemäßen Ziffer kapitalisiert. Der Gesetzgeber und die Rechtsprechung haben allerdings, wie wir sehen werden, teilweise andere Wege eingeschlagen.

Das Allgemeine Landrecht beurteilt den gemeinen Wert nach dem „Nutzen" und den beizurechnenden „Annehmlichkeiten oder Bequemlichkeiten", die eine Sache einem jeden Besitzer gewährt. Es ist wohl anzunehmen, daß diese Begriffsabgrenzung rein sachliche Wertfeststellungen erschwert hat. In Sonderheit sind die hinzuzurechnenden „Annehmlichkeiten oder Bequemlichkeiten", die in den verschiedenen Grundstückslagen, Grundrißlösungen u. a. m. bestehen können, schwerlich gemeinverbindlich feststellbar. Bei weiter Auslegung dieser Bestimmungen des ALR. kann man auch unterstellen, daß der gemeine Wert aus dem jeweiligen Nutzen, also aus dem Gebrauchs-, Ertrag- oder Verkaufswert ableitbar sei. Diese Lesart ist aber wenig wahrscheinlich.

Demgegenüber bedeutet die Gemeinwertregelung nach dem Preuß. Ergänzungssteuergesetz von 1893 einen grundsätzlichen Fortschritt. Hiernach ist der gemeine Wert derjenige, „den ein Vermögensgegenstand für jeden Besitzer haben kann." Diese Fassung läßt jede Schätzungs- und Berechnungseinheit vermissen. Nicht ohne Absicht, denn sie stellt damit die Anwendung der jeweils geeignet erscheinenden Bewertungsart in das Ermessen der bewertenden Stelle. Wenn nicht grundsätzlich ein bestimmter Maßstab vorgesehen ist, kommt diese Regelung sicherlich einem Bedürfnis der Bewertung weit entgegen. In ländlichen Gegenden mit seltenem Grundstückswechsel sind nämlich keine Vergleichswerte für eine Bewertung nach Kaufpreisen vorhanden, wie dies auf dem städt. Grundstücksmarkt der Fall ist. Wertmaßstab könnte

dort also nicht der Preis sein, der bei städt. Grundbesitz bewertungstechnisch anwendbar ist, es müßte eben auf den Ertragwert zurückgegriffen werden. Daß das Ergänzungssteuergesetz zwar grundsätzlich jede Bewertungsart zuläßt, für seine Durchführung aber unverkennbar dem Kaufwert eine bevorzugte Stellung einräumt, mag steuerpolitisch geboten erscheinen. Die Rechtsprechung sieht ebenfalls in dem gemeinüblichen Kaufpreise den gemeinen Wert einer Sache.

Unsere Bedenken gegen die Verwendung der Kaufpreise bei der Ermittlung des gemeinen Werts richten sich zwar auch gegen die Kaufpreise an sich, die in der Regel durch die Erwartung künftiger Wertsteigerung des gekauften Gebäudes beeinflußte Preise und deshalb zu hoch sind, die aber als gegebene — falsche — Tatsachen einen sachlichen Wertmesser darstellen, mehr aber noch gegen die von persönlichen Erwägungen abhängige Entscheidung über die Vergleichbarkeit der Gebäude. Diese Entscheidung begegnet um so größeren Schwierigkeiten, als Gebäude bautechnisch und in ihren vielseitigen Beziehungen zur Umwelt wohl nie völlig übereinstimmen. In der gleichen Richtung liegen auch die Bedenken gegen die Vergleichbarkeit und Durchschnittsberechnung der Kaufpreise. Es bedarf somit noch stets besonderer Ermittlungen, um Abweichungen von den Vergleichspunkten auszugleichen, die selbst dann nicht entbehrlich werden, wenn hilfsweise Berechnungs- oder Schätzungseinheiten verwendet werden.

In der Folgezeit führt der Gesetzgeber für die Bewertung der Hausgrundstücke den Ertragwert ein, so im Besitzsteuergesetz von 1913, im Reichsnotopfer- und Erbschaftssteuergesetz von 1919 und in der Kriegsabgabe vom Vermögenszuwachs von 1919.

Eine Zwischenlösung bedeutet die Regelung im preußischen Schätzungsamtsgesetz von 1918. Hier sind bei der Feststellung des gemeinen Wertes der Grundstücke

> „unter Berücksichtigung der dauernden Eigenschaften des Grundstücks zum Anhalte zu nehmen, in erster Linie der Ertrag, den das Grundstück bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung jedem Besitzer nachhaltig gewähren kann, sowie die im gewöhnlichen Verkehre für Grundstücke in gleicher oder gleichwertiger Lage gezahlten Kaufpreise, letztere insbesondere bei Grundstücken, die keinen oder einen verhältnismäßig geringen Ertrag haben.
>
> Soweit gesetzliche Vorschriften von vorstehenden Bestimmungen abweichen oder sie ergänzen, sind diese Vorschriften für die Schätzung maßgebend."

Das Schwergewicht der Bewertung liegt auch hier schon beim Ertragwert.

Bei der Neuregelung der Reichssteuergesetzgebung im Jahre 1919 hebt die Reichsabgabenordnung im § 152 zwar noch besonders hervor, daß bei der Bewertung von Grundstücken der gemeine Wert zugrundezulegen sei, doch wird im Absatz 2 dieses § für bebaute Wohngrundstücke usw. im Reichssteuerrecht der grundsätzliche, allgemeine Uebergang zur Bewertung des Vermögens nach dem Ertrage vollzogen.

In der Bewertungsgesetzgebung, die steuerliche Belange voranstellt, ist, wie wir gesehen haben, der gemeine Wert in langer Entwicklung bis auf geringe Ausnahmen schließlich vom Ertragwert verdrängt worden.

In der Uebung der Schätzungen haben sich dagegen, wie schon erwähnt, teilweise andere Bewertungsgrundsätze durchgesetzt. Hier hat man, im Gegensatz zur Uebung der Behörden, auch für die Bewertung nach der Zeit der Geldblähe an dem Begriff des gemeinen Wertes festgehalten. Kampf[26]) will in zaghafter Weiterentwicklung der Bewertungsgrundsätze des preuß. Ergänzungssteuergesetzes mangels des — sonst bevorzugten — Kaufpreises den Sach- oder den Ertragwert, oder beide als Grundlage für die Ermittlung des gemeinen Werts benutzen. Prauser[27]) empfiehlt, entsprechend der allgemeinen Schätzungsübung den vorkriegszeitlichen gemeinen Wert aus dem Mittelwert des Kostenwerts (Bauwert und Grund- und Bodenpreis) und des Ertragwertes zu errechnen und für den Wert während schwankender wirtschaftlicher Verhältnisse zunächst den Vorkriegswert als feststehenden Wertbegriff zu ermitteln und zur Gewinnung von Vergleichswerten zu diesem „Durchschnittswerte für städt. Grundstücke für die Zeit nach der Währungsfestsetzung in Ableitung von den in dieser Zeit gezahlten Kaufpreisen" in Verhältnis zu setzen. Schubert[28]) bestimmt den gemeinen Wert nach dem Ertragwert durch Kapitalisierung des auch um die Ersatzrücklage gekürzten Rohertrags. Wenn Gebrauchsgüter, so begründet er, nicht den üblichen Zins bringen, werden sie abzustoßen versucht, was „nur zu dem niedrigen Ertragwert" geschehen kann. Bohne[29]) schlägt vor, unter Verzicht auf jegliche Vergleichspreise auf der Grundlage eines

---

26) R. Kampf: Der Grundstückswert, Handbuch zur Ermittlung des Werts ländlicher und städtischer Grundstücke, Berlin 1916, S. 37.
27) R. Prauser: Die Grundstücksschätzung, Berlin 1931, S. 61 ff.
28) A. A. Schubert: Der Gemeine Wert, Berlin 1925, S. 89 ff.
29) A. Bohne: Richtlinien für die Bewertung der Grundstücke, Essen 1930, S. 27.

sicher erzielbaren Rohnutzertrages den Reinertrag als Grundlage der Bewertung zu nehmen.

Ueberblicken wir die Gesamtentwicklung der Grundstücksbewertung nach dem gemeinen Wert, so müssen wir feststellen, daß sie, abgesehen von einzelnen nachzügelnden Abweichungen, die teils nur zeitbedingt sind, im Grundsatz in der amtlichen und außeramtlichen Uebung den Uebergang zu der fallweisen Rohertragrechnung vollzogen hat.

Der Einheitswert.

Die vollständige Erschütterung aller Vermögenswerte und die gewaltigen Vermögensumschichtungen während der Zeit des Krieges und der Geldentwertung führten zu tastenden Versuchen einer Neuordnung der Vermögensbewertung, die sich schließlich zu einer unerträglichen Regellosigkeit auswuchsen. Die Reichssteueränderung von 1925 schuf hier grundlegend Wandel, indem sie durch das Reichsbewertungsgesetz vom 10. 8. 1925 den „Einheitswert" einführte. Mangels jeglicher zeitgemäßer Wertmaßstäbe glaubte man den neu zu bildenden Wert aus dem Wehrbeitragswert ableiten zu sollen. Seine geringe Eignung als gemeingültige Wertgrundlage erörterten wir bereits[30]). Für die Feststellungszeiträume von 1925—1930 wurde der Einheitswert für zwangsbewirtschaftete Grundstücke in Vomhundertsätzen des Wehrbeitragswertes errechnet. Es blieb nicht aus, daß diese oberflächliche, aus steuertechnischen Gesichtspunkten damals vielleicht einzig mögliche Bewertung von den Kreisen des Haus- und Grundbesitzes stark angefeindet und für die Zukunft zugunsten einer fallweisen ertragwirtschaftlichen Bewertungsart zu ändern versucht wurde. Diese Bemühungen mußten angesichts der Verhältnisse auf dem Wohnungs- und Kapitalmarkt Erfolg haben. Durch die Verordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen vom 1. 12. 1930 wurde eine allgemeine Neufestsetzung der Einheitswerte nach dem Stichtage vom 1. 1. 1931 angeordnet.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen und den dazu erlassenen Durchführungsvorschriften sind in ortsüblicher Weise bebaute Grundstücke mit dem Ertragwert zu bewerten. Als Ertragwert gilt das Fünfundzwanzigfache des durchschnittlich und nachhaltig erzielbaren Reinertrags, wobei die Steuerlasten des Grundstücks nur mit einem bestimmten Vomhundertsatz abzugsfähig sind. Für die Errechnung des Reinertrages kann der Minister Bestimmung darüber treffen, bis zu welcher Höhe die weiteren Grundstückslasten

30) Vergl. vorn S. 41/42.

(„Nebenleistungen, Instandhaltungskosten und sonstige Grundstückslasten") gesamt ohne besonderen Nachweis vom „jährlich im Durchschnitt nachhaltig erzielbaren Rohertrag" abgezogen werden können. Nachgewiesene höhere Kosten sind in der tatsächlichen Höhe abzugsfähig. Der Eigentümer ist jedoch berechtigt, sofern nicht ausdrücklich Bestimmungen dem entgegenstehen, die Bewertung nach dem gemeinen Wert anstelle der nach dem Ertragwert zu beantragen.

Für die der staatlichen Wohnungszwangswirtschaft unterliegenden Grundstücke sind 1930 Sonderbewertungsvorschriften erlassen worden. Hiernach wird der Ertragwert zwangsbewirtschafteter Grundstücke grundsätzlich mittels Vervielfachung der Jahresrohmiete ermittelt. Die Präsidenten der Landesfinanzämter können zur Berücksichtigung besonderer örtlicher Verhältnisse anstelle der Jahresrohmieten die Friedensmieten setzen, wobei das Vielfache in gleicher Weise wie bei der Jahresrohmiete zu errechnen ist. Im Bezirk des Landesfinanzamts Köln gelten die Jahresrohmieten als Grundlage. Villen und Einfamilienhäuser können wegen der unvollkommenen Mietpreisbildung in Vomhundertsätzen des Wehrbeitragswertes bewertet werden.

Jahresrohmiete ist die Miete, die die Mieter für das Kalenderjahr 1931 nach dem Stichtage vom 1. 1. 1931 zu zahlen haben. Hierbei werden die von ihnen übernommenen Verpflichtungen, z. B. die Schönheitsinstandhaltungen eingerechnet, während die auf die Mieter umlegungsfähigen Grundsteuern und Betriebskosten für Sammelheizung, Warmwasserversorgung und Fahrstuhl, sowie die Auslagen für Kraftlieferung außer Ansatz bleiben. Bei eigengenutzten oder leerstehenden Wohnungen ist die vergleichsweise erzielbare Miete anzusetzen.

Die Höhe des Vielfachen der Jahresrohmiete, mit dem die Grundstücke zu bewerten sind, wird aus den tatsächlich getätigten Grundstückskäufen in der letzten Zeit vor der Bewertung abgeleitet und als „Normalsatz" gekennzeichnet. Dieser wechselt mit der Grundstücksart und -lage. Deshalb sind folgende Grundstücksgruppen: Mietwohngrundstücke, gemischte Grundstücke, Geschäftsgrundstücke und Villen gebildet worden. Die hier in Betracht kommenden Mietwohngrundstücke gliedern sich wiederum in die Gruppen:

1. Grundstücke, die der Raumfläche ihrer Gebäude nach überwiegend Wohnungen von nicht mehr als 2 Wohn-(Schlaf)-räumen,
2. solche, die überwiegend Wohnungen von 3—5 Wohn-(Schlaf)-räumen und

3. solche, die überwiegend größere Wohnungen enthalten,
4. Einfamilienhäuser,
5. Kleinwohngrundstücke (bis 90 qm nutzbare Wohnfläche).

Nach der bezirklichen Gliederung der Grundstückslagen rechnet die Stadt Neuwied zu den mittleren Städten, zum Bewertungsbezirk IV. In Sonderfällen kann der Normalsatz bis zu 20 v. H. über- oder unterschritten werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, bei dringendem Bedürfnis noch den Wehrbeitragswert als Berichtigungswert heranzuziehen.

Ist ausnahmsweise eine Jahresrohmiete oder Friedensmiete schlechterdings nicht zu ermitteln oder mangels Vergleichsgebäuden nicht zu schätzen, so ist abweichend von dem grundsätzlichen Bewertungsmaßstab mit dem gemeinen Wert zu bewerten. Hierbei darf der zu ermittelnde Wert den gemeinen Wert des Grund und Bodens allein nicht unterschreiten.

Die Schwierigkeit der Einheitsbewertung liegt in dem Ansatz des Normalsatzes, also des Vielfachen der Jahresrohmiete, gegebenenfalls der Friedensmiete oder des Hundertsatzes des Wehrbeitragswertes. Für den Stadtbezirk Neuwied (Bewertungsbezirk IV) sind aufgrund der gesammelten Kaufpreise folgende Normalzahlen festgesetzt worden:

1. Mietwohngrundstücke.

a) überwiegend mit 2 Wohn-(Schlaf-)zimmer	7
b) überwiegend mit 3—5 Wohn-(Schlaf-)zimmer	8
c) alle übrigen Mietwohngrundstücke	8

2. Einfamilienhäuser. 8,5

(Nichtzwangsbewirtschaftete Grundstücke einheitlich 9)

3. Villen.

im Wehrbeitragswert	in v. H. des Wehrbeitragswerts	höchstens RM.
a) bis zu 25 000 RM.	80%	18 700
b) über 25 000 bis zu 40 000 RM.	75%	28 000
c) über 40 000 bis zu 70 000 RM.	70%	45 500
d) über 70 000 bis zu 100 000 RM.	65%	55 000
e) über 100 000 bis zu 150 000 RM.	55%	67 500
f) über 150 000 bis zu 200 000 RM.	45%	80 000
g) über 200 000 RM.	40%	

Villen, die keinen Wehrbeitragswert haben, sind nach der Jahresrohmiete wie folgt zu bewerten: bei einer Jahresrohmiete:

a) bis zu 2 500 RM. mit der 12 fachen Jahresrohmiete, jedoch mit nicht mehr als 27 500 RM.,
b) über 2 500 RM. bis zu 5 000 RM. mit der 11 fachen Jahresrohmiete, jedoch mit nicht mehr als 50 000 RM.,
c) über 5 000 RM. mit der 10 fachen Jahresrohmiete.

Wenn wir die Einheitsbewertung für den bebauten Grundbesitz kurz kennzeichnen wollen, müssen wir sie als grundsätzlich ertragwirtschaftlich bezeichnen. Einen Bruch in dieser Entwicklungslinie bedeutet das Zugeständnis, daß statt des Ertragwertes auf Antrag der gemeine Wert zugrunde zu legen ist. Der jetzigen Regelform der Einheitsbewertung haften zwar noch die Mängel an, daß sie sich durchschnittlicher Hilfszahlen bedient, also pauschalmäßiger Bewertung, doch dürfte die Weiterentwicklung zur grundsätzlichen Einzelbewertung, die im Uebergang vom Rohmietertrage zum Roh- bzw. Reinertrage liegt, nach dem grundsätzlichen Wechsel der Bewertungsart der leichtere, weitere Schritt zur Verfeinerung der neuen Bewertungsart sein. Auf Antrag — also im Sonderfall — erfolgt heute schon die Bewertung nach dem „Reinertrage". Dieser gesetzliche Begriff deckt sich mit unserem „Rohertrag". Die Reichsfinanzverwaltung läßt nämlich den Sachwert und den Zinsendienst völlig außer Betracht. Sein „Reinertrag" entspricht also, da auch die Grundstückssteuern nur anteilig berücksichtigt werden, nicht dem tatsächlichen Reinertrage, der Begriff ist also irreführend. Gegenüber der in der Vorkriegszeit auf etwa 10 Jahre festgesetzten Gültigkeit des Steuerwertes (gemeinen Wertes) bedeutet die nunmehr grundsätzlich alle 6, voraussichtlich aber einstweilen weiter alle 3 Jahre erfolgende Neuveranlagung einen weiteren erheblichen Fortschritt in der Anpassung des Steuerwertes an den zeitweiligen Ertragwert. Durchaus richtig ist, daß bei der Sammlung der Kaufpreise als Grundlage für die Ermittlung des Normalsatzes nach oben oder unten ausschlagende Kaufpreise unbeachtet bleiben müssen. Aus naheliegenden Gründen wurde von Hausbesitzerseite gefordert; daß hierbei, z. B. besonders bei den Bewertungen für 1931 die niedrigsten Grundstückspreise (Konkurspreise), die Spitzenpreise voll in Rechnung gestellt würden. Es ist klar, daß nur die auf dem freien Grundstücksmarkt erzielten Preise maßgebend sein dürfen. Auch in dieser Hinsicht bedeutet die jetzige Regelung einen Fortschritt gegen früher, da beispielsweise bei der Bewertung nach dem Ergänzungssteuergesetz von 1893 die grundsätzliche Ausschließung der Kaufpreise aus Zwangsversteigerungen nicht statthaft war.

2. Ertragrechnung.

a) Das Verfahren.

Allgemeines.

Der Sach- und Kostenwert eines bebauten Grundstücks setzt sich nicht nur zusammen aus dem Wert des Bodens und des Gebäudes, er enthält auch den Wert der Straßenkosten und der sogenannten Nebenkosten, die anläßlich des Hausbaues oder -kaufes mit entstanden sind, also Kapitalaufwand darstellen. Bei bebauten Grundstücken, die sich nicht mehr in erster Hand befinden, müssen diese letzteren Kosten in irgendeiner Weise aus dem Kaufpreise herausgerechnet werden, wenn die Kaufsumme nach ihren Kostenbestandteilen zerlegt werden soll. Eine solche Zerlegung ist für die Wertrechnung sehr aufschlußreich. Mittels der Abschreibung für die erfolgte Abnutzung kann der Wert eines Gebäudes für jeden beliebigen Zeitpunkt seiner Gesamtlebensdauer errechnet werden.

Der Ertragwert wird üblicherweise durch Kapitalisierung des Rohmietertrages mit einem erfahrungsmäßig ermittelten Zinsfuß gewonnen. Er steht also völlig unabhängig und ohne Beziehung zu dem Sach- oder dem Kostenwert da. Da wir aber gerade feststellen wollen, ob und inwieweit der so errechnete Ertragwert mit dem sachlichen Wert übereinstimmt, ob er also wenigstens annähernd eine Verzinsung des angelegten Kapitals zum landesüblichen Zins erwarten läßt, müssen wir beide Berechnungsarten miteinander verbinden, indem wir den Rohertrag[31]), nicht die Rohmiete[32]), zum Anlagewert in Beziehung setzen. Dabei müssen die Hausertragrechnungen an den Sach- oder den Kostenwert anknüpfen, weil dieser den tatsächlichen bzw. berichtigten Kapitalaufwand darstellt.

Eine nach den Grundsätzen wirtschaftlicher Ertragrechnung aufgestellte Hausertragrechnung weist aus, in welchem Verhältnis Kosten und Erträge bei der Bewirtschaftung eines Hauses einander gegenüberstehen. Es liegen zwar schon mehrere, darunter auch planmäßige Untersuchungen über die Hausrente in der Vor- und Nachkriegszeit vor, doch weichen die Berechnungsarten und Ergebnisse der wenigen veröffentlichten Ertragrechnungen so erheblich von einander ab, daß sie kein einheitliches Bild der tatsächlichen

31) Rohertrag ist der Mietrest nach Abzug aller Unkosten, Abschreibungen und Verlustrücklagen, jedoch ohne Berücksichtigung der Zinsen für eigenes und fremdes Kapital.

32) = Jahresmiete.

Verhältnisse vermitteln. Ihre Ergebnisse sind deshalb auch lebhaft umstritten und finden in Hausbesitzer- und Mieterkreisen sowie bei den in Betracht kommenden Behörden keine ungeteilte Zustimmung.

Es gilt somit ein richtiges Verfahren zu gewinnen, um festzustellen, ob und welche Rente der Hausbesitz in der Vorkriegszeit abgeworfen hat, ob er in der Zeit nach der Währungsabwertung wirklich keine Rente erzielt hat, wie vom Hausbesitz immer wieder betont wird, oder ob die Behauptung der Dresdener Zeitung vom 17. 8. 28, 4. Jahrgang, Nr. 34 zutrifft: „Noch niemals ist dem Hausbesitzer eine so gesicherte Rente aus seinem Grundbesitz beschieden gewesen als unter der Herrschaft der sogenannten Wohnungszwangswirtschaft."

Aufgabe dieser Arbeit ist somit die Feststellung der Lage des Hauseigentümers in der Vorkriegszeit und in der Zeit nach der Geldblähe. Hat er durch den Hypothekenschwund eine ungerechtfertigte Bereicherung erfahren und ist er infolgedessen steuerlich besonders zu erfassen? Die Sonderbesteuerung soll verhindern, daß er sich bereichert, während andere Verluste erleiden. Es ist also festzustellen, welches ist der wirkliche Wert eines Hauses, nach welchen Kosten und Ertragteilen wird der Hausertrag ermittelt und wie verhält sich der in diesen Untersuchungen ermittelte Wert zu den gebräuchlichen, anders ermittelten Werten.

Natürlich ist es eine andere Frage, ob lediglich der heutige, also der Zeitwert ermittelt werden soll. Diesem widmen wir in diesem Zusammenhange nicht unsere Aufmerksamkeit. Er müßte übrigens nach anderen Grundsätzen ermittelt werden wie der vorkriegszeitliche Ertragwert, der aus Kosten und Ertrag errechnet wird.

Welche grundsätzlichen Forderungen sind nun an ein solches Verfahren zu stellen, damit Ziel und Ergebnisse der Untersuchungen übereinstimmen? Zeitigen die Ergebnisse nämlich nicht das gesteckte Ziel — die Ermittlung der tatsächlichen Lage des Hauseigentums —, so ist das angewendete Verfahren falsch.

Die wirtschaftliche Entwicklung verläuft nicht immer gleichartig. Nur innerhalb größerer Zeiträume erfolgt ein gewisser Ausgleich der Ausschläge, von dem der Hausbesitz nicht unberührt bleibt[33]). Auch liegt es in der Natur des Hauseigentums, daß seine Bewirtschaftung sich nicht nach einem vorherbestimmbaren, für die ganze Zeit der Gebäudelebensdauer gültigen festen Plan durchführen läßt. Der Zeitraum der Ermittlung muß deshalb so gedehnt sein, daß er tunlichst mehrere Kreisläufe wirtschaftlicher Wechsellagen umschließt. Völlig abwegig wäre es demnach, die

33) Vergl. die eingeh. Ausführungen von Spiethoff, a. a. O. S. 9—26.

Untersuchung auf je ein einzelnes Jahr zweier Zeiträume abzustellen und diese gegenüberzustellen.

Außer in zeitlichen muß auch in räumlicher Hinsicht Planmäßigkeit vorherrschen. Es geht nicht an, nur wenige Häuser einer oder mehrerer Städte oder einzelner Stadtteile herauszugreifen und aus den so ermittelten Ergebnissen allgemeine Schlußfolgerungen zu ziehen.

Die dritte Forderung, die wir an das Verfahren stellen müssen, ist deshalb, daß es zu wirklichkeitstreuen Ergebnissen führt. Das setzt voraus, daß sämtliche Einzelbeträge der Ertragrechnungen auf unmittelbarer Erhebung beruhen, daß sie also weder geschätzt noch als Durchschnitte ermittelt, sondern als Kosten und Erträge in der angegebenen Höhe tatsächlich aufgetreten sind.

Damit kommen wir zu der weiteren Forderung, daß die Ertragrechnung auch wirklich sämtliche Kosten und Erträge restlos erfaßt. Welche Kosten sind nun grundsätzlich in eine solche Rechnung einzusetzen?

Spiethoff[34]) hat bereits festgestellt, daß die Miete folgende Unkosten decken muß:

1. Verzinsung,
   a) der Hausbaukosten einschließlich grundbücherlicher Eintragung und Finanzierung,
   b) der Straßenkosten,
2. Abschreibung der Hausbaukosten,
3. Bewirtschaftungskosten,
   a) Verwaltungskosten bzw. Lohn des Wohnungsunternehmers,
   b) Betriebskosten: Steuern, Versicherung, Abgabe für Wasserzuleitung und Entwässerung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Treppenhausbeleuchtung und -reinigung, Straßenreinigung usw.,
   c) Instandhaltungskosten,
4. Verlustrücklage für Mietausfälle, Mietrückgänge und für besondere Unkosten bei Hypothekenregelung und -erneuerung,
5. Verzinsung des Bodenpreises.

In dieser Zusammenstellung ist die Verzinsung der Nebenkosten nicht gesondert erwähnt. Es empfiehlt sich aber, sie besonders hervorzuheben, denn ihre Gesamthöhe fällt innerhalb der Hausrechnung ins Gewicht. Umso erstaunlicher ist es, daß ihnen im allgemeinen nur wenig Beachtung gezollt wird. Wenn im Schrifttum überhaupt erwähnt, werden sie teils den Grundstücksteils den Baukosten zugerechnet, aber gesondert nicht aufgeführt.

---

34) a. a. O. S. 39/40.

Dadurch werden die Begriffe Bodenpreise und Baukosten verwischt und als Teile strenger Vergleichsrechnungen ungeeignet. In der Fülle der Nebenkosten stehen ihrem Ursprunge nach die mit dem Grunderwerb verbundenen Kosten an erster Stelle. Der Grundstückskauf, der zu seiner Rechtsverbindlichkeit des notariellen oder gerichtlichen Abschlusses bedarf, löst die Vertrags-, Beurkundungs- und die Eintragungsgebühren sowie die Stempelsteuern aus.

Gegen die beiden letztgenannten Forderungen verstoßen mehr oder weniger alle bekannt gewordenen Ertragrechnungen.

So stützen z. B. Wissing[35]) und Kugler[36]) ihre Angaben über die Bewirtschaftungskosten auf Ermittlungen des Bundes der Berliner Hausbesitzervereine u. a. Schoppen[37]) legt den Aufwendungen für Instandhaltungskosten den im Reichsmietengesetz dafür festgesetzten Vomhundertsatz der Jahresfriedensmiete zugrunde. Er wird von Humar in seinem der Begründung zu dem Entwurf eines Gebäudeentschuldungssteuergesetzes angefügten Gutachten für zu niedrig gehalten. Zum Teil sind auch die Quellen der Angaben über Bewirtschaftungs- bzw. Instandhaltungskosten nicht angegeben, so bei Kampf[38]) und Rosenberg[39]), die sich mit bewundernswerter Leichtigkeit über den gerade am meisten umstrittenen Bestandteil der Ertragrechnung hinwegsetzen. Schubert[40]) unterstellt einen „Nettoreinertrag". Bohne[41]) gibt an, seine Ertragsrechnungen auf beliebig angenommenen Unterlagen aufgebaut zu haben, da „im wesentlichen nur die Bewertungsziele, die Bewertungsunterlagen und die hieraus möglichen verschiedenen Wertergebnisse veranschaulicht werden sollen. Auch sind bei allen Beispielen Beträge für jährliche Abschreibungen vom Gebäudewert nicht eingesetzt." Hierzu ist zu bemerken, daß gerade die vollständige Erfassung aller Einzelteile der Ertragrechnung den einzig schlüssigen Beweis der tatsächlichen Lage des Hauseigentums liefert.

---

35) Dr. Jürgen Wissing: Boden- und Wohnverhältnisse in Kiel, Heft 15 der Bonner staatswissenschaftl. Untersuchungen, Bonn 1929, S. 161.

36) Kugler: Milliardengeschenke an den entschuldeten Haus- und Grundbesitz, A. C. Ehlers, Kiel, S. 14.

37) Dr. Schoppen: Was bleibt dem Hausbesitzer von den Mieteinnahmen übrig? A. Bagel, Düsseldorf, S. III.

38) R. Kampf: Der Grundstückswert, Haude & Spenersche Buchhandlung, Max Paschke, Berlin, 1916.

39) Rosenberg: Hauswert und Mietertrag, Vossische Zeitung vom 15. 4. 1928.

40) A. Schubert: Der gemeine Wert, Spaeth & Linde, Berlin 1925, Seite 90.

41) A. Bohne: Richtlinien für die Bewertung der Grundstücke, Julius Kauermann, Essen, S. 38 ff.

Die Einwände, die im übrigen gegen die bislang vorliegenden Berechnungen im allgemeinen erhoben werden, sind nicht von der Hand zu weisen. Größtenteils handelt es sich nämlich um Arbeiten, die von Hausbesitzern, Mietern, oder deren Verbände, sowie von Behörden angefertigt worden sind, die leicht auf der Gegenseite Zweifel an einer streng sachlichen Durchführung auslösen können.

Die Grundsätze, nach denen die Einzelteile der Ertragrechnungen ermittelt worden sind, sind in den folgenden Abschnitten jeweils dargelegt.

Kosten.

Grundstücks- und Bodenpreise.

Die Ermittlung der Bodenpreise bietet für unbebaute Grundstücke keine Schwierigkeiten, da die gezahlten Kaufpreise bekannt sind. In dieser Arbeit sind die für die einzelnen untersuchten Anwesen gezahlten Kaufpreise verwendet worden. Es sind jedoch zunächst die Kaufpreise einer großen Zahl von Grundstückskäufen gesammelt und straßen- und jahrgangsweise auf das Mittel ausgewogen worden, um dieses als Vergleichsmaßstab — aber auch nur als solches — für die Beurteilung der Angemessenheit des im Einzelfall tatsächlich gezahlten Kaufpreises zu benutzen. Bei diesem Vergleich war zu unterscheiden nach Preisen für Rohland und baureifem Land. Ferner waren die Einflüsse in Betracht zu ziehen, denen die Bodenpreisbildung durch die verschiedenen Lagen und Nutzungsmöglichkeiten unterlag, die sich aus der Bauordnung, dem Fluchtlinien- und Bebauungsplan sowie aus der Grundstücksgröße nach Breite und Tiefe ergaben. Des weiteren war, um zum reinen Bodenpreis zu gelangen, zu prüfen, ob und inwieweit in den Grundstückskosten bereits Straßenland- und technische Straßenbaukosten enthalten waren.

Bei bebauten Grundstücken kann nicht der Unterschied zwischen Kaufpreis und Hausbaukosten als Bodenpreis schlechthin[42]) bezeichnet werden. Aus dem so errechneten Bodenpreis müssen die Straßenkosten herausgerechnet werden. Frage ist, mit welchem Wert ist hier das Straßenland anzusetzen? Wäre die Miete in ihre Bestandteile aufzugliedern oder die Grundrente zu errechnen, so müßte der gärtnerische Wert eingesetzt werden. So aber kommt der gemeinübliche Baulandpreis in Betracht.

Die mit den Straßenbaukosten zu entrichtenden Kosten für den Erwerb des Straßenlandes durch die Gemeindebehörde sind

42) Vergl. Spiethoff, a. a. O. S. 52.

ein wesentlicher Bestandteil der Straßenbaukosten und als solche diesen zuzurechnen. In den Ertragrechnungen sind deshalb die Bodenpreise von den Straßenkosten und mit diesen also auch von den Straßenlandkosten bereinigt, sodaß sie reine Grundstückspreise darstellen.

Beispiele der Bodenpreisberechnungen:

1. Der Kaufpreis eines 150 qm großen (Breite 10 m, Tiefe 15 m) an einer erst geplanten Straße gelegenen Baugrundstücks beträgt 3 000.— Mk. = 20.— Mk. je qm. Bei der Bebauung des Grundstücks nach Auslegung und Abrechnung der Straße sind an Straßenland abzutreten 10×2 m = 20 qm und an Straßenkosten zu zahlen:

Straßenbaukosten je lfd. m	53.— Mk.	= 530.— Mk.
Straßenlandkosten je lfd. m	11.20 Mk.	= 112.— Mk.
		642.— Mk.

Der Wert des abgetretenen Grundstücks beträgt je qm 18.— Mk. = 360.— Mk. Der tatsächliche Bodenpreis beträgt somit für 150 qm — 20 qm = 130 qm 3 000.— Mk. — 360.— Mk. = 2 640.— Mk. = 20.30 Mk. je qm. Er liegt also im Gesamtpreis unter der Kaufsumme und im Preis je Einheit über dem ursprünglichen Betrage. Der Betrag von 2 640.— Mk. ist der anzusetzende Bodenpreis.

2. Bei dem Kauf eines an einer ausgelegten Straße gelegenen baureifen Grundstücks kommen die durch die Abtretung von Straßenland bedingten Aenderungen in der Grundstücksgröße und im Werte des Grundstücks schon im Kaufpreise zum Ausdruck, da die Abtretung des Straßenlandes bereits mit dem Vorbesitzer abgerechnet worden ist; die Straßenkosten dagegen werden in der Regel erst bei der Bebauung bzw. bei der endgültigen Straßenbefestigung abgerechnet. Sie sind also im geforderten Kaufpreise nicht enthalten. Der tatsächlich gezahlte Kaufpreis ist in diesem Falle somit der reine Bodenpreis. Ist die Straßenlandabtretung mit dem Vorbesitzer noch nicht abgerechnet worden, so ist der reine Bodenpreis nach Beispiel 1 zu errechnen.

3. Der Kaufpreis eines bebauten Grundstücks beträgt 14 000.— Mk. Die Baukosten des Hauses betragen am Tage des Kaufes bei 959,40 cbm umbauten Raumes je 14.59 Mk. = 14 000.— Mk. Die Lebensdauer des Hauses sei auf 80 Jahre, und die davon am Kauftage bereits verstrichene Zeit auf 20 Jahre angenommen. Dann

sind die Baukosten in diesem Falle auf 60/80 von 14 000.— = 10 500.— Mk. zu veranschlagen. Die Straßenbaukosten stellen sich auf 642.— Mk. Dann beträgt der reine Bodenpreis 14 000.— Mk. — (10 500.— + 642.— Mk) = 2 858.— Mk.

Hausbaukosten bzw. Kaufpreise.

Die Baukosten beanspruchen, wenn nicht ganz besonders teure Bodenlagen im Stadt- und Verkehrsmittelpunkt in Betracht kommen, den weitaus größten Teil des Hauskapitals. Ihr Anteil am Hauskapital hängt wesentlich von der Bauausführung und Ausstattung des Gebäudes und der Höhe des straßenkostenfreien Bodenkosten ab. Für die Baukostenhöhe sind die Lohn- und Baustoffkosten entscheidend. Der Unternehmergewinn, dessen Höhe mit der Bauunternehmungsweise[43]) und Besetzung des Baugewerbes schwanken kann, dagegen erhöht die Baukosten verhältnismäßig nur in begrenztem Umfange; ebenso wirkt die Gebühr für den Entwurf des Baues und die bauleitende Tätigkeit.

Wie sind die Baukosten aus verschiedenen Jahren mit ungleicher Lohn- und Baustoffpreisgrundlage einheitlich zu ermitteln? Dieser Frage kommt grundlegende Bedeutung zu, da diese Ermittlung auch die Grundlage für die Berechnung der Verzinsung und Abschreibung des Hauskapitals abzugeben hat.

Vielfach ist es üblich, den Brandkassenwert als Bauwert anzunehmen. Dieser Wert ist jedoch wegen seiner mehrfachen Fehlerquellen[44]) hierfür völlig ungeeignet. Bei seiner Festsetzung wird einerseits das Kellergeschoß nicht berücksichtigt, andererseits aus versicherungs- und namentlich beleihungspolitischen Gründen allgemein eine zu hohe Bewertung vorgenommen. Außerdem läßt dieser Wert das Gebäudealter und die tatsächliche Abnutzung außer acht. Die in den Bauakten angegebenen Baukostensummen können ebenfalls nicht als zuverlässig anerkannt werden, da sie der Behörde als Bemessungsgrundlage für die Baupolizeigebühren mitgeteilt werden mußten und deshalb möglichst niedrig angesetzt sind. Das Bewertungsschrifttum verzichtet deshalb auch darauf, diese Werte zu verwenden und bedient sich durchweg des Kostenwertes. Hierbei wird fast ausnahmslos auf den Friedensbauwert, in diesem Zusammenhange aber unter Umständen ein zweifelhafter Wert, zurückgegriffen, wenn das Gebäude vor 1918 errichtet wor-

---

43) Hierüber siehe Spiethoff, a. a. O. S. 103.
44) Vergl. vorn S. 39/41.

den ist, so bei Kampf[45]), Prauser[46]), Frank[47]), Bohne[48]) und im Deutschen Baukalender[49]). Für die Abnutzung werden unter Zugrundelegung der Lebensdauer der Wertminderung entsprechende Abzüge, und für Verbesserungen der Gebäude entsprechende Zuschläge gemacht. Die Umrechnung des Gebäudesachwerts auf Nachkriegsneubauwerte wird nirgend empfohlen. Der Baukalender[49]) sagt hierzu: „Soll der heutige Realwert ausnahmsweise ermittelt werden, so ist die Summe vom „heutigen Bauwert" und „heutigen Baustellenwert" zu bilden. Er[49]) sowohl wie Kampf[45]) empfehlen, den Vorkriegssachwert nach einem festen Kostenanschlag zu errechnen oder nach der Anzahl der Kubikmeter umbauten Raumes, oder der Quadratmeter bebauter Fläche voranschlagsmäßig zu schätzen und dann Zu- oder Abschläge je nach den Verbesserungen oder der Abnutzung zu machen, um so auf den Wert am Stichtage zu gelangen, oder gleich mit Minderwerten zu veranschlagen.

Dieses in Fachkreisen geübte und anerkannte Verfahren gewinnt die Kostenwerte aus erfaßbaren Zahlen. Zu klären ist noch die Frage, welcher Stichtag hierbei anzunehmen ist. Für einen beliebigen Zeitwert kommen die Baukosten des angesetzten Stichtags in Betracht. Da in dieser Arbeit aber Hauswert und Hausertrag unter dem Gesichtspunkt der Werterhaltung in einem langen Zeitabschnitt zu behandeln sind, der neben wechsellägigen einschneidende Veränderungen seines Wirtschaftsgefüges durch die staatliche Regelung des Wohnungswesens und des Mietzinses aufweist, trifft es die tatsächlichen Verhältnisse richtiger, wenn die Neubaukosten jeweils nach dem Stande des Baujahres, und bei Hauskäufen des Kaufjahres in der Vorkriegszeit ermittelt und nach Zu- und Abschreibungen für Werterhöhung durch Umbau und -minderung durch Abnutzung auf diese Jahre umgerechnet werden. Nachkriegszeitliche Neubauwerte schalten damit ohne weiteres aus. Der Baukostenwert kann natürlich nicht in voller Höhe, sondern nur mit soviel Hundertteilen eingesetzt werden, als unter Anrechnung einer angemessenen Abschreibung für die zurückliegende Lebensdauer die restliche Lebensdauer des Hauses betragen wird. Dagegen müssen durch Umbau erzielte Bauwert-

---

45) R. Kampf: Der Grundstückswert, Berlin 1916, S. 49.

46) R. Prauser: Die Grundstücksschätzung, Berlin 1931, S. 40.

47) Dr. W. Frank: Was braucht der Hauswirt an Miete zur ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Hauses? Berlin 1930, S. 34.

48) A. Bohne: Richtlinien für die Bewertung der Grundstücke, Essen 1930, S. 10.

49) Deutscher Baukalender 1927, S. 159/160.

erhöhungen selbstverständlich berücksichtigt werden. Die Berechnung sei nachfolgend an zwei Zahlenbeispielen dargestellt.

Bei gekauften Häusern sind die Neubaukosten je Einheit vergleichbarer Häuser am Kauftage zugrundegelegt worden. Der Baukostenwert für dieses Jahr ist dann mit soviel Hundertteilen des Neubauwertes eingesetzt worden, als das Verhältnis beträgt aus der Anzahl der Lebensjahre des Gebäudes vom Kaufjahr bis zum Ende der Gebäudelebensdauer zur Gesamtgebäudelebensdauer. Die angegebenen Baukosten stellen „reine Baukosten" dar, enthalten also nicht die Kosten für: Grundstück, Baugeldbeschaffung, baupolizeiliche Abnahme, Anliegerbeiträge, Architektenvergütung usw. In dieser Weise werden die reinen Baukosten auch im Deutschen Baukalender begrenzt.

Zahlenbeispiel: 1. Baujahr 1906. Reine Baukosten 20 000.— Mk., Anzahl der cbm umbauten Raumes 1 550, Baukosten je cbm 12.90 Mk. Gebäudelebensdauer 90 Jahre. Da Baujahr und Erwerbsjahr zusammenfallen, ist der Baukostenwert der tatsächlichen Höhe von 20 000.— Mk. in der Ertragrechnung vorzusehen.

2. Baujahr 1900, reine Baukosten nicht zu ermitteln. Kaufjahr 1908, Anzahl der cbm umbauten Raumes 1 250, Baukosten eines vergleichbaren Hauses je cbm 1908 11.— Mk., mithin Neubauwert 1908 = 13 750. —Mk. Gesamtlebensdauer des Gebäudes 80 Jahre. Baukostenwert 1908 also: von 13 750 Mk. 8/80 abgeschrieben für Abnutzung von 1900 bis 1908 bleiben 12 375.— Mk.

Straßenkosten.

(Straßenland-, Straßenbaukosten.)

Für die Ermittlung der Straßenkosten[50]) ist zu unterscheiden zwischen den alten, sogenannten „historischen" Straßen und den neuen Straßen. Zu den historischen Straßen zählen die Straßen, die bei Erlaß der ersten Ortssatzung, die sich auf das Fluchtliniengesetz gründet, bereits als fertige Straßen anzusehen waren. Für den Stadtteil Neuwied wurde eine solche Satzung 1878, und für den 1904 eingemeindeten Stadtteil Heddesdorf ebenfalls 1878 erlassen. Zu den neuen Straßen rechnen alle nach Erlaß der beiden Ortssatzungen erbauten oder verlängerten bestehenden Straßen. Zu den Straßenkosten rechnen die Kosten der

50) Spiethoff, a. a. O. S. 52.

1. Freilegung und des Straßenlanderwerbs,
2. ersten Einrichtung (Auf- und Abtrag, Einebnung und Befestigung der Straße einschließlich Bürgersteig, Anschluß an andere Straßen, Baumpflanzungen),
3. Entwässerung des Straßenkörpers (nicht der Hausgrundstücke),
4. Straßenbeleuchtung,
5. Unterhaltung der Straße während der ersten 5 Jahre.

Bei der Uebertragung von Straßenland an die Gemeinde wurde der das Land abtretende Anlieger voll entschädigt. Das Land wurde als Bestandteil des Gesamtgrundstücks nach dessen Verkehrswert bewertet.

Die Straßenkosten sind in allen Teilen feststehende Beträge. Sie sind in den Ertragberechnungen in der tatsächlich aufgewendeten Höhe berücksichtigt worden.

Nebenkosten.

Bei Bau und Kauf eines Hauses entstehen außer den reinen Bodenpreisen und den reinen Bau- und Straßenkosten sogenannte Nebenkosten, die einen Teil des Anlagekapitals beanspruchen und somit auch als Anlagekapital zu behandeln sind.

Indem wir bei der Ermittlung des Wertes der Häuser, die nicht Neubauten sind, ohne Rücksicht auf die tatsächlich gezahlten Kaufpreise von dem Neubauwert je cbm Einheit umbauten Raumes ausgehen, unterstellen wir eine Neuerstellung. Folglich dürfen wir die bei einem Kauf entstehenden Nebenkosten h i e r auch nur insoweit als anteilige Anlagekosten ansehen, als sie aus dem Erwerb des Grund und Bodens zahlbar geworden sind. Das bezieht sich auf die Vertrags-, Beurkundungs- und Eintragungsgebühren und die Stempelkosten.

Damit beschränken wir gleichzeitig die ungleich wirkende, seit dem 1. 1. 1911 eingeführte Wertzuwachssteuer auf den Bodenpreis. Ihre Bedeutung wird dadurch für unsere Berechnungen auf einen Bruchteil herabgemindert. Da sie zudem bei an sich niedrigem Satz grundsätzlich vom Veräußerer zu zahlen und die Möglichkeit ihrer Abwälzung auf den Erwerber von den jeweiligen Bodenmarktverhältnissen abhängig ist, können wir sie ganz vernachlässigen, ohne die Genauigkeit der Berechnungen zu beeinträchtigen.

Die Gebührensätze für den Abschluß des Kaufvertrages und die Beurkundung von Grundstücksgeschäften sind in der Vor-

kriegszeit durch das Gerichtskostengesetz in den Fassungen vom 25. 6. 1895, 6. 10. 1899 und vom 25. 7. 1910 nebst den gleichzeitig erlassenen Gebührenordnungen für Notare und dem Preußischen Stempelsteuergesetz vom 31. 7. 1895 geregelt gewesen. Die Gebührensätze der Gerichtskostengesetze von 1895 und 1899 stimmen überein in den Sätzen an sich und für Gerichte und Notare. Soweit den Notaren Beurkundungen gesetzlich gestattet waren, wurden sie auch ausnahmslos von ihnen und nicht von den Gerichten wahrgenommen.

Die Erhebung preußischer Stempelgebühren kommt neben den Gerichts- und Notargebühren in Grundbuch- und Hypothekarangelegenheiten für die Vorkriegszeit mit einem Satze von 1 v. H. in Frage. Vom 1. 8. 1909 ab sind Reichsstempelgebühren für die Beurkundung von Kauf- und Tauschverträgen inHöhe von $^2/_3$ v. H. des Kaufpreises zu zahlen. Wer im Einzelfall diese Nebenkosten getragen hat, richtete sich nach der vertraglichen Vereinbarung. Trug der Erwerber sie, so sind sie als Nebenkosten des Kaufes zu berücksichtigen und dementsprechend den Nebenkosten der Berechnungen zugeschlagen worden. Das gleiche gilt für die seit 1904 in Neuwied eingeführte Steuer vom Eigentumsübergang von Grundstücken in Höhe von 1% des Veräußerungspreises, die mit der Einführung des Wertzuwachssteuergesetzes am 1. 1. 1911 wieder wegfiel. Der Grundstückswechsel war also in der Vorkriegszeit ohne Grundbuch- und Notariatskosten mit $2^2/_3$% Gebühren belastet und dadurch erschwert.

Weitere Nebenkosten erfordern beim Hausbau der Bauentwurf und die bauleitende Tätigkeit des Architekten. Diese Kosten stellten sich in Neuwied für die Vorkriegszeit, nach den Angaben mehrerer Architekten und nach den Erhebungen, im Durchschnitt auf zusammen 5% der Baukosten, in welcher Höhe sie als Nebenkosten in den Ertragberechnungen erscheinen.

Außerdem wurden die Gebühren für die baupolizeiliche Abnahme der Neubauten nach der Gebührenordnung, und die Versicherungsgebühren des Baues, und die Verzinsung des Baugeldes während der Bauzeit, sowie die Kosten der erstmaligen Hypothekenbesorgung in der tatsächlichen bzw. errechneten Höhe berücksichtigt. Die grundbuchamtlichen Hypothekenkosten wurden in der gesetzlichen Höhe, und die Kosten der Vermittlung und der Auszahlungseinbuße bei der Hypothekenaufnahme in Höhe der tatsächlichen Auslagen berechnet.

Abschreibung.

Die Gebäude unterliegen durch Nutzung, Witterungs- und sonstige wertzerstörende Einflüsse der allmählichen Abnutzung[51]) und Wertminderung. Selbst bei pfleglichster Instandhaltung bleiben sie nicht dauernd gleichwertig erhalten. Sie haben eine beschränkte Lebensdauer. Mit dem Augenblick der Unbenutzbarkeit versiegt die Ertragquelle, ist das angelegte Kapital aufgebraucht. Es soll aber bei wirtschaftlicher Verwendung eine angemessene Verzinsung bringen und in voller Höhe erhalten bleiben. Somit müssen der fortschreitenden Wertminderung der Gebäude entsprechende Kapitalteile zur Erhaltung des ursprünglichen Kapitalbetrages zurückgelegt werden. Dies geschieht mittels der Abschreibung, die im allgemeinen auf der Grundlage der Lebensdauer eines Gebäudes nach einem gewissen Vomhundertsatz eines Ausgangswertes errechnet wird. Die natürliche Abnutzung der Gebäude ist je nach ihrer Lage, Bauart, Instandhaltung und der Art der Nutzung verschieden und die Gesamtlebensdauer eines Gebäudes im voraus nicht zweifelsfrei anzugeben. Ferner ist es unbestimmt, ob die angenommene Wirtschaftlichkeit — die Festlegung eines Abschreibungssatzes soll nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten erfolgen — bei natürlichem Verschleiß in der erwarteten Weise vorhalten wird, da neben den sachlichen auch Wertminderungen auftreten können, die den persönlichen Wohnbedürfnissen, z. B. Aenderung des Wohngeschmacks, entspringen. Diese Gründe sprechen weniger gegen die Anwendung der Gebäudelebensdauer an sich als gegen ihre gleichmäßige Handhabung nach feststehenden Sätzen. In dem einschlägigen Schrifttum sind gegen die Berechnung der Abschreibung nach der Lebensdauer eines Gebäudes, wenn sie für jedes Haus besonders ermittelt ist, nirgend Bedenken erhoben worden. Eine auf lange Sicht abgestellte planwirtschaftliche Hausverwaltung kann, auch zwecks Erzielung eines möglichst gleichbleibenden Hausertrags, auf einen feststehenden Abschreibungssatz nicht verzichten. Eine zeitlich gestaffelte Abschreibung ist nicht zweckdienlich. In dieser Arbeit ist deshalb so vorgegangen worden, daß die voraussichtliche Lebensdauer einzeln für jedes der erfaßten Häuser entsprechend seiner Lage, Bauausführung (Massiv- oder Fachwerkbau, Bruch- oder Ziegelstein-, Beton- oder Schwemmsteinausführung), der Art der Nutzung und Instandhaltung ergründet worden ist. Die Abschreibung ist dann auf die Gesamtlebensdauer, das ist von der bezugsfertigen Herstellung bis zu dem Zeitpunkt, an dem eine wirtschaftliche Nutzung nicht mehr möglich ist, bezogen

---

51) Spiethoff, a. a. O. S. 59/60.

worden, nicht auf diejenige, die das Gebäude noch vor sich hat. Es geht nämlich nicht an, die Gesamttilgung der Baukosten auf die jetzige und künftige Zeit zu beschränken, weil in der Vergangenheit keine Abschreibung vorgenommen wurde. Wenn in der Vergangenheit keine Abschreibung erfolgt ist, steht das Gebäude zu hochwertig zu Buche oder es ist zu teuer erworben worden. Die in der rückliegenden Zeit erforderlich gewesenen Abschreibungen müssen im Wert oder Kaufpreis zum Ausdruck kommen.

Die Bemessung der Abschreibung unterliegt im besonderen Grade dem freien Ermessen des jeweiligen Schätzers, da es sich hierbei immer nur um Schätzungen handeln kann. Es haben sich aber allgemeine Erfahrungssätze für die Abschätzung der Lebensdauer von Gebäuden herausgebildet. Ohne feinere Unterscheidungen werden im allgemeinen 100 Jahre Lebensdauer für ein Wohngebäude angenommen. Für schlecht oder gut bebaute Häuser, und von der Regel abweichende stärkere oder geringere Nutzung werden Ab- oder Zuschläge gemacht.

Zu klären ist noch die Frage, von welcher Wertgröße die Abschreibung bei solchen Häusern zu berechnen ist, bei denen Bau- und Erwerbsjahr nicht zusammenfallen. Des Feuerkassenwertes bedienen sich lediglich die Finanzbehörden, des Neubauwertes Prauser, Frank und der Deutsche Baukalender, der Hausbaukosten Wissing, Bohne und Schubert. Teilweise ist im Schrifttum nur „Wert" angegeben, womit vermutlich der gemeine Wert (Steuerwert) gemeint sein soll.

Hierzu ist zu bemerken, daß der Feuerkassenwert abzulehnen ist, weil er nur teils richtig, größtenteils aber aus belastungspolitischen Gründen zu hoch bemessen ist. Der Nachkriegsbauwert schaltet hier, wie schon erwähnt, aus Gründen, die mit der Zielsetzung dieser Arbeit zusammenhängen, aus. Er ist übrigens unter dem Einfluß der wirtschaftlichen Wechsellagen eine so unbeständige Größe, daß er für diese Untersuchungen ungeeignet wäre. Im Hinblick auf die Gesamtlebensdauer der Gebäude dürfte ausschließlich der Neubaukostenwert, wie er unter dem Abschnitt „Hausbaukosten bzw. Kaufpreise" ermittelt worden ist, also nach dem berichtigten Wert am Kauftage, als Bemessungsgrundlage für den Abschreibungssatz infrage kommen. Dabei werden unverdiente Gewinne sowohl wie Verluste, die bei schwankender Wertgrundlage möglich wären, ausgeschaltet.

Der Bauwert ist also aus der Vervielfältigung der Anzahl der Kubikmeter umbauten Raumes mit den ermittelten Neubaukosten je Kubikmeter am Kauftage gewonnen worden. Die Hundertteile des Neubauwertes, die in die Ertragrechnung aufzunehmen sind, betragen dann, wenn beispielsweise eine Gesamtlebensdauer des

Gebäudes von 100 Jahren und eine bis zum Kauftage schon verstrichene Lebensdauer von 10 Jahren angenommen werden, 90/100 des so errechneten Neubauwertes. Es liegt auf der Hand, daß der Abschreibungssatz sich nach diesem berichtigten Neubauwert richten muß, und zwar sowohl hinsichtlich der Wertgrundlage als auch der Lebensdauer des Gebäudes. In dem berichtigten Neubauwert ist die Abnutzung bis zum Kauftage schon berücksichtigt. Die Gebäudelebensdauer darf deshalb nur noch auf die Zeit vom Kauftage bis zu ihrem Ende bemessen werden, in diesem Falle also auf 90 Jahre.

Beispiele: 1. Baujahr 1900, reine Baukosten 17 000 Mk., Gebäudelebensdauer 100 Jahre. Jährliche Abschreibung somit 170 Mk.

2. Baujahr 1900, reine Baukosten 17 000 Mk. cbm umbauten Raumes: 960. Baukosten je cbm also 17.70 Mk. Gesamtlebensdauer des Gebäudes: 100 Jahre. Kaufjahr 1910.

Neubaukosten je cbm 1910 für ein gleichartiges Gebäude 19.— Mk. Neubauwert 1910: 18 240 Mk., tatsächlicher Bauwert 1910: $^{90}/_{100}$ = 16 416 Mk. (nach 10 jähriger Lebensdauer). Bei einem berichtigten Neubauwert von 16 416 Mk. beträgt der jährliche Abschreibungssatz somit $^{1}/_{90}$ = 182.40 Mk. Es ist nun gleichgültig, ob der jährliche Abschreibungssatz mit $^{1}/_{100}$ von 18 240 Mk. oder mit $^{1}/_{90}$ von 16 416 Mk. in die Ertragrechnung eingesetz wird. Er beträgt in beiden Fällen 182.40 Mk.

Außer den reinen Baukosten sind deren Nebenkosten abzuschreiben. Diese sind die Kosten des Architekten für den Entwurf und die Bauleitung und die Gebühr für die baupolizeiliche Abnahme des Bauwerks. Ferner sind die folgenden bei der Kapitalanlage entstandenen einmaligen Nebenkosten bei der Abschreibung zu berücksichtigen: gerichtliche und notarielle Beurkundungsgebühren, Stempelkosten, Wertzuwachssteuer, Umsatzsteuer bei Grundstückswechsel (soweit diese beiden Steuern vom Erwerber getragen sind), Vermessungsgebühren, Schätzungskosten, Verzinsung des Baugeldes und Versicherung des Gebäudes während der Bauzeit und die Auszahlungseinbuße der Hypothekenbeschaffung.

Dagegen dürfen die Straßenkosten nicht abgeschrieben werden, da sie Bauland zu baureifem Land aufwerten und bodenwertgebunden nicht der Entwertung durch Abnutzung unterliegen.

Bewirtschaftungskosten.

Allgemeines.

Die Bewirtschaftungskosten[52]) enthalten die Verwaltungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten. Da insbesondere die Betriebskosten örtlich sehr verschieden hoch sind, empfiehlt es sich, die Bewirtschaftungskosten wie zuvor aufgegliedert zu ermitteln und in die Hausertragrechnung aufzunehmen. Sie werden zweckmäßig entsprechend der vorstehenden Gliederung getrennt behandelt, damit die örtlich bedingte Höhe der Betriebskosten herausgestellt wird. Der große Unterschied in der Höhe der gemeindlichen Besteuerung des bebauten Grundbesitzes ist in der Hauptsache die Ursache dafür, daß der Vomhundertsatz der Bewirtschaftungskosten im einschlägigen Schrifttum mit der großen Spanne von 15—25 v. H. des Rohmietertrages für die Vorkriegszeit, und mit 33—67 v. H. der Friedensmiete für die Nachkriegszeit angegeben wird. Welcher Vomhundertsatz tatsächlich benötigt worden ist, soll nachfolgend im einzelnen erforscht werden.

Verwaltungskosten.

Die Verwaltungskosten sind das Entgelt für die Wahrnehmung der Geschäfte der Hausverwaltung und müssen, wie dem beauftragten Hausverwalter, gerechterweise ebenso dem Selbstbewohner und -verwalter seines Hauses zugebilligt werden.

Der Verwaltungskostensatz liegt nach dem Schrifttum für die Vor- und Nachkriegszeit ziemlich einheitlich zwischen 3 und 5 v. H. der Friedensmiete. Die Verwaltungstätigkeit des Wohnungsunternehmers steigt und fällt mit der gesellschaftlichen Schichtung der Hausbewohner. Er ist deshalb in der Regel so gestaffelt:

5 v. H. bei Häusern mit Klein-, also überwiegend 2 und 3 Zimmerwohnungen,
4 v. H. bei Häusern mit 4 und 5 Zimmerwohnungen,
3 v. H. bei Häusern mit 6 und mehr Zimmerwohnungen.

Wir nehmen die Verwaltungskosten in der tatsächlich gezahlten Höhe auf und bedienen uns der vorstehenden Sätze nur dann, wenn die Hausverwaltung nicht geldlich abgegolten wird.

Für die Nachkriegszeit müssen mangels hinreichend zu ermittelnder Zahlen die vorkriegszeitlichen angenommen werden.

---

52) Spiethoff, a. a. O. S. 60 ff.

Betriebskosten.

Betriebskosten sind nach den Ausführungsbestimmungen vom 4. 8. 1923 zum Reichsmietengesetz:

1. Die für das Haus zu entrichtenden Grund- und Gewerbesteuern,
2. Entwässerungs- (Kanalisations-) Gebühren und Entgelt für Fäkalienabfuhr,
3. Straßenreinigungsgebühren,
4. Wassergeld,
5. Schornsteinfegergeld,
6. die Kosten für Müll- und Schlackenabfuhr,
7. die Kosten für Treppen- und Flurbeleuchtung, sowie für die Beleuchtung derjenigen Räume, die für die gemeinsame Benutzung der Mieter bestimmt sind (z. B. gemeinsamer Trockenboden, Waschküche, Keller),
8. die Kosten für Versicherung gegen Feuer-, Glas-, Wasserleitungs-, Sturm- und Aufruhrschäden sowie auch Haftpflichtversicherung in ortsüblicher Höhe,
9. die Kosten für Bürgersteig- und Straßenunterhaltung,
10. die Kosten für die von einer Behörde zur Beseitigung einer Ansteckungsgefahr getroffenen Maßnahmen.

Die Hauszinssteuer wird in dieser Aufzählung nicht erwähnt. Sie erscheint gesondert in der Hausertragrechnung, weil sie in ihrem Rahmen eine Sonderaufgabe zu erfüllen hat und keinen allgemeinen Kostenbestandteil darstellt. Wir räumen ihr deshalb ebenfalls eine Sonderbehandlung ein.

Die sachliche Zusammenstellung der Betriebskosten gilt somit in gleicher Weise für die Vorkriegszeit.

Schon ein Blick auf diese Uebersicht gibt uns ein Bild von der Möglichkeit der weitgehenden örtlichen und zeitlichen Verschiedenartigkeit der Betriebskosten, sodaß man zunächst eine allgemeine Bemessung dieser Kosten nach Hundertsätzen des Hausanlagekapitals oder des Mietertrages ablehnen möchte. Es ist doch wesentlich, ob beispielsweise Kanalbenutzungs-, Müllabfuhr- und Straßenreinigungsgebühren überhaupt erhoben werden. Ferner beeinflußt der Steuersatz der Gebäude- bzw. Grundvermögensteuer die Höhe der Betriebskosten erheblich. Wenn die ermittelten Vomhundertsätze Vergleichen dienen sollen, muß die Zusammensetzung und die Höhe der einzelnen Teile der Betriebskosten genau angegeben sein.

Die Gebäudesteuerumlage betrug 1913 in Neuwied 200 v. H. und der Gemeindezuschlag zur staatlichen Grundvermögensteuer 1929 225 v. H. Der nach dem Verhältnis der Friedens-

mieten auf die Mieter umlagefähige Betrag der Grundvermögensteuer ist, um die Hausertragrechnung zu vereinfachen und klarer zu gestalten, nicht erfaßt worden. Er tritt demgemäß auch bei den Mieterträgen nicht in die Erscheinung.

Die Kanalbenutzungsgebühren wurden 1913 und 1929 in Höhe von 1.50 RM. je lfd. m Grundstücksbreite an der Straße erhoben.

Die Straßenreinigung erfolgte weder 1913 noch 1929 in städtischer Unternehmung. Sie lag überwiegend in den Händen eines gewerbsmäßigen Reinigungsunternehmers; dieser berechnete bei täglicher Reinigung der halben Straßenbreite je lfd. m Straßenlänge und Monat in den beiden angegebenen Jahren durchschnittlich 0.20 Mk. Diese Gebühr ist in alle Ertragberechnungen aufgenommen worden, also auch dann, wenn die Straßenreinigung vom Hauseigentümer bzw. seinen Angehörigen bewirkt wurde.

Das Wassergeld wurde 1913 und 1929 zumeist von den Hauseigentümern gezahlt und betrug

1913

bei einem Verbrauch bis 25 cbm 4.— Mk. vierteljährlich
bei einem Verbrauch von 26—125 cbm 0.16 Mk. je cbm
bei einem Verbrauch von 126—250 cbm 0.14 Mk. je cbm.

1929

bei einem Verbrauch von 1—150 cbm 0.30 Mk. je cbm
bei einem Verbrauch von 151—300 cbm 0.27 Mk. je cbm.

Die Nachkriegspreise liegen also beträchtlich höher als die Vorkriegspreise. Die gesetzlich mögliche Umlegung des Wassergeldes auf die Mieter, die eine Senkung des Mietzinses um 3 v. H. zur Folge hat, ist wenig in Anwendung. Der Wasserverbrauch ist mittels der Wassergeldrechnungen für jedes erfaßte Wohngebäude festgestellt und der Wassergeldordnung gemäß berechnet worden.

Die Schornsteinfegergebühren betrugen nach den amtlichen Gebührenordnungen für die jährliche Reinigung (4 mal) bei einem Gebäude mit

	Jahresbeträge für einen			
	russischen Kamin		besteigbaren Kamin	
Stockwerken	1913 Mk.	1929 RM.	1913 Mk.	1929 RM.
1	0.40	0.80	0.40	1.60
2	0.80	1.20	0.80	2.40
3	1.20	1.60	1.20	3.20
4	1.60	2.00	1.60	4.00
5	2.00	2.40	2.00	4.80
6	2.40	2.80	2.40	5.60

Kellergeschosse gelten als Stockwerke, wenn die Schornsteine hindurchgeführt sind und im Keller entleert werden müssen.

Die Abfuhr von Müll, Asche, Hausabfällen usw. erfolgte 1913 und 1929 durch einen von der Stadt damit beauftragten Unternehmer. Die Häufigkeit der Abfuhr ist unerheblich, da die Hauseigentümer die restlose Beseitigung des Unrats dabei selber sicherstellen können. Die Abfuhrgebühr betrug in beiden Jahren 2 v. H. des Gebäudesteuernutzungswertes.

Die Kosten für Treppenhaus- und Flurbeleuchtung sowie für die Beleuchtung derjenigen Räume, die für die gemeinsame Benutzung der Mieter bestimmt sind (Trockenboden, Keller, Waschküche) sind von Haus zu Haus so unterschiedlich, daß sie einzeln ermittelt und wegen der Vergleichsmöglichkeit auch da eingesetzt werden müssen, wo sie ganz oder teilweise aus Unterlassung vermieden werden. In diesen Fällen sind die Kosten nach einer ermittelten Durchschnittsbrennstunde — und nach der im Einzelfall tatsächlich erforderlichen Brennstellenzahl zu berechnen. Der Lichtstrom kostete in Neuwied 1913 und 1929 0.40 RM. je Kilowattstunde.

Die Kosten der Treppenhausreinigung erscheinen in den Ertragrechnungen nicht als Sonderkosten. Es ist in Neuwied, und nach Erkundigungen auch anderorts, in der Vor- und Nachkriegszeit üblich gewesen, und wird auch heute allgemein noch so gehandhabt, daß die Mieter nach einer bestimmten Hausordnung die Treppenhausreinigung als Vertragsauflage neben der Mietzinszahlung zu eigenen Lasten zu besorgen haben.

Gegen Feuerschäden sind sämtliche erfaßten Häuser versichert. Die laufenden Versicherungsgebühren weichen nur unerheblich voneinander ab. Sie bewegen sich um den Satz von 0.80 v. T. des Feuerkassenwertes. Bei diesem Wert allerdings liegen teils schon größere Unterschiede vor, da die Wertbemessung bei den Versicherungsträgern nicht ganz einheitlich ist. Allen Feuerkassenwerten ist gemein, daß sie im Verhältnis zum tatsächlichen Wert — mehr oder weniger — zu hoch liegen und daher zu hohe Gebühren bedingen. Die im Jahre 1930 durchgeführte Gebührensenkung um 10 v. H. entspricht einer Wertsenkung um 10 Hundertteile. Mit dieser Senkung ist also die bis dahin bestehende Ueberwertung um etwa 10 Vomhundertteile wieder ausgeglichen. Es sind deshalb diese herabgesetzten Gebührensätze für 1913 und 1929 eingesetzt worden. Soweit für 1929 vereinzelt auf der Grundlage des Neubauwerts die Versicherung erneuert und damit ver-

teuert worden ist, ist diese Neubewertung, um vergleichbare Berechnungsgrundlagen zu haben, außer acht gelassen worden. Eine Haftpflichtversicherung haben die wenigsten Hauseigentümer abgeschlossen. Die Gebühren fallen selbst im Verhältnis zum Mietertrage nicht ins Gewicht, sie sind gleichwohl in die Hausertragrechnung aufgenommen worden.

Die Kosten für Straßen- und Bürgersteigunterhaltung für die ersten 5 Jahre nach der Straßenauslegung sind belanglos, wenn sie auf die Gesamtlebensdauer des Gebäudes umgelegt werden. Die Kosten der dann einsetzenden laufenden Unterhaltung trägt die Gemeinde, ebenso die Kosten der Erneuerung der Straßenfahrbahn. Dagegen können die Bürgersteigerneuerungskosten mit einem jeweils durch Ortssatzung festgesetzen Vomhundertsatz auf die Anlieger umgelegt werden. Nach Angabe des Stadtbauamts werden die Bürgersteige etwa alle 20 Jahre erneuert. Die Kosten stellen sich nach einem Durchschnittspreis für die Vor- und Nachkriegszeit bei einer Bürgersteigbreite von 3,50 m auf etwa 17.— Mk. je lfd. m. Hiervon werden in Neuwied satzungsgemäß 60 v. H. = rd. 10.— Mk. je lfd. m auf die Anlieger umgelegt. Bei durchschnittlich 4maliger Erneuerung des Bürgersteigs während der Gebäudelebensdauer beträgt der Jahresanteil, mit dem die Ertragrechnung zu belasten ist, rd. 0.50 RM. je lfd. m Grundstücksbreite an der Straße.

Instandhaltungskosten.

Die Erforschung der Instandhaltungskosten ist die Kernfrage der Ertragrechnung. Sie bietet deshalb besondere Schwierigkeiten, weil diese Kosten für jedes einzelne Wohngebäude naturgemäß verschieden hoch sein müssen. Sie sind unterschiedlich, je nachdem es sich um ein Familien-, Mietfamilien- oder Mietstockwerkhaus, um eine Mietkaserne oder um Eigen-, mitbenutzte und Erwerbshäuser handelt. Der Abnutzungsgrad ist für jede dieser Hausarten verschieden. Nicht immer einheitlich ist auch die Verteilung der Instandhaltungskosten auf Vermieter und Mieter. Es kommt oft vor, daß sich die hier herausgebildete Gewohnheit je nach der Lage des Wohnungsmarktes ändert. In Zeiten des Wohnungsmangels wird es dem Vermieter möglich sein, abweichend von der örtlichen Gepflogenheit eine Wohnung ohne vorherige Instandsetzung weiterzuvermieten, nachdem sie frei geworden ist. Dagegen wird er sie in Zeiten reichlichen Wohnungsangebots vor der Weitervermietung, auch entgegen dem allgemeinen Brauch, wenigstens teilweise auf eigene Kosten instandsetzen lassen müssen. Inwieweit er

dann durch Vereinbarung einer höheren Miete sich ganz oder teilweise schadlos zu halten versteht, wird letzterdings von dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage bestimmt.

In der Vorkriegszeit suchte der Gesetzgeber durch die Vorschriften der §§ 536 ff. BGB. die Instandsetzungspflicht für Mieträume einheitlich zu regeln. Hiernach hat der Vermieter die Mieträume dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustande zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustande zu erhalten. Damit ist dem Hauseigentümer die gesamte Haus- und Wohnungsunterhaltung übertragen worden.

In Neuwied wurde jedoch nach Angabe der befragten Hauseigentümer und der Geschäftsstelle des hiesigen Haus- und Grundbesitzervereins zur Regel, daß der Mieter die Wohnung in dem Zustande mietete, wie der Vorgänger sie verlassen hatte, und sie nach eigenen Wünschen instandsetzen ließ. Er war somit auch nur verpflichtet, die Wohnung in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten und bei der Räumung wieder zu übergeben. Dem Vermieter entstanden also im allgemeinen keine, sondern nur vereinzelt geringe Teilinstandsetzungskosten bei der Weitervermietung.

Für die Nachkriegszeit hat sich in Neuwied in der Verteilung der Wohnungsunterhaltungskosten gegen die Vorkriegszeit kaum etwas geändert, da die nachkriegszeitliche Regelung im wesentlichen hier schon in der Friedenszeit gehandhabt wurde. Der Gesetzgeber dürfte übrigens in dieser Beziehung der hier und anderorts bestehenden Uebung gefolgt sein.

Der Reichsfinanzhof fordert für die steuerliche Berücksichtigung der Instandsetzungskosten aus steuertechnischen Gründen „nach Art und Größe der Miethäuser abgestufte, einen gewissen Spielraum für den Einzelfall lassende Durchschnittssätze, die auf Erfahrungsrichtzahlen aufzubauen wären“[53]). Diese Durchschnittssätze müssen allerdings die vom Vermieter zu tragenden Unterhaltungskosten, auch die Kosten der sogenannten großen Instandsetzungsarbeiten, wie Erneuerung des Hausanstrichs, des Außenputzes, der Dacheindeckung usw. einschließen, da diese in kleineren oder größeren Zwischenräumen wiederkehren, also zu den laufenden Hausunterhaltungskosten gehören. In den nachfolgenden Ertragrechnungen sind sie deshalb in den Hausinstandhaltungskosten enthalten.

Eingerechnet sind ebenfalls die Aufwendungen, die gemacht worden sind, um den Mietwohnungen den zeitgemäßen Zubehör, wie Anlage der Gas-, Wasser- und Abflußleitungen, für die Einrichtung einer Badekammer, Einbau einer Speisekammer, eines

53) Hausbesitzerzeitung für die Rheinprovinz, 11. Jg., Nr. 4, S. 52.

Stockwerkabschlusses usw. zu geben. Diese Auslagen sind natürlich auf die Zeit der Nutzungsdauer umgelegt und mit einem Jahresanteil in Anrechnung gebracht worden.

Die Errechnung der Instandhaltungskosten fußt nicht auf diesen Aufwendungen für die beiden Jahre 1913 und 1929. Die hierfür ermittelten Beträge stellen vielmehr die durchschnittlichen Ausgaben der letzten 5—7 Jahre dar, die den beiden genannten Jahren vorangingen. In der Vorkriegszeit haben in diesen Jahren in wirtschaftlicher Beziehung durchaus gesunde Verhältnisse geherrscht. Der Kreislauf der Wirtschaft stand im Zeichen des Anstiegs und Hochschwungs und die Bevölkerung nahm ständig zu. Aus dem Mietertrage standen angeblich auch hinreichende Mittel für eine angemessene Hausunterhaltung zur Verfügung. Der bauliche Zustand der Häuser war durchweg gut. Soweit die Unterhaltung der Wohnräume den Mietern oblag, kamen sie nach den Auskünften der Vermieter diesen Verpflichtungen in der Regel in zufriedenstellender Weise nach, zumal sie allgemein in auskömmlichen wirtschaftlichen Verhältnissen standen und die allgemeine Lebenshaltung und die Wohnbedürfnisse bescheiden waren. In der Zeit nach 1923 lagen die Verhältnisse an sich für die Hausbesitzer noch günstiger aus Gründen, die mit der Lage am Wohnungsmarkt zusammenhängen.

Der Instandhaltungskostensatz wird in der Regel überwiegend an dem Mietertrage gemessen. Teilweise bedient sich die behördliche Bauwelt anstelle des Mietertrages des Bauwertes. Da sie in der Regel öffentliche Gebäude zu betreuen hat, walten bei der Anforderung und Bemessung der Instandhaltungsmittel ertragwirtschaftliche Erwägungen nicht vor. Der Bauwert wird in diesem Falle eben nur als Bemessungsgrundlage genommen. Die unternehmerische Hausbewirtschaftung für den Eigen- und Fremdbedarf muß aber, wenn sie — wie in der Vorkriegszeit — den Wohnungsmarkt beschicken soll, auf erfolgswirtschaftlicher Grundlage betrieben werden, d. h., es müssen sämtliche Aufwendungen im Rahmen des Mietertrages so beschränkt werden, daß sich das angelegte Kapital bei angemessener Hausunterhaltung noch hinreichend verzinst. Da die übrigen Glieder der Hausrechnung verhältnismäßig wenig beweglich sind, werden in erster Linie, und fast ausschließlich die Instandhaltungskosten Schwankungen, wenn solche teilwirtschaftlich auftreten sollten, unterworfen und für eine laufende Prüfung zu dem jeweiligen Mietertrage in Beziehung zu setzen sein. Demgemäß ist der Instandhaltungskostensatz in den folgenden Uebersichten in Vomhundertsätzen des Mietertrages ausgedrückt worden.

Die gesamten Instandhaltungskosten werden, wie schon bemerkt, nach ihrer hier und auch anderorts üblichen Aufteilung zwischen Vermieter und Mieter in

1. Hausunterhaltungskosten und
2. Wohnungsunterhaltungskosten

gegliedert.

Zu 1: Die Hausunterhaltungskosten, die grundsätzlich dem Vermieter obliegen, setzen sich zusammen aus den Aufwendungen für Dach, einschließlich Rinnen und Ablaufrohre, Außenputz, Hausanstrich, Außenanstrich der Fenster und Haus-, Balkon- und Terrassentüren, Treppenhaus, Waschküche, Keller, Trockenboden oder -kammer, Abwässer-, Gas-, Wasser-, Licht-, Schornstein- sowie Heizungs- und Warmwasseranlage, Fahrstuhl und für die gesamte Hausüberholung einschließlich bauliche Umänderungen zur Erhaltung der wirtschaftlichen Vermietbarkeit der Wohnungen.

Eine vollständige Erneuerung des Außenputzes erweist sich bei guter erstmaliger Ausführung innerhalb der zugrundegelegten Gebäudelebensdauer im allgemeinen nicht als erforderlich. Weniger wetterfester Putz muß allerdings in der Regel einmal während der Gebäudelebensdauer erneuert werden. Mehrfach hat die Aenderung der Bauweise, die auch im Putz zum Ausdruck kommt, eine vorzeitige Putzerneuerung anregend beeinflußt, die allerdings die auf weite Sicht abgestellte Hausertragrechnung durch den Vorgriff nicht sonderbelastet. Sie bringt im Gegenteil dann einen Vorteil, wenn dabei der Farbanstrich durch farbigen Putz entbehrlich wird. Der Sockelputz dagegen ist schon eher erneuerungsbedürftig, da er neben den Witterungs- meist auch den Verkehrseinflüssen unterliegt. Der erst in den letzten Jahren mehr verwandte natursteinfeste Steinputz war in der Vorkriegszeit weniger im Gebrauch. Die Sockelinstandsetzungskosten verteilen sich jedoch bis zu ihrer Wiederholung auf eine so lange Reihe von Jahren, daß sie mit einem Jahresanteil nur unwesentlich ins Gewicht fallen. Ein großer Teil der Häuser hat einen Sockel aus Natur- oder Blendstein, der kaum Instandhaltungskosten erfordert. Die Kosten der Putzerneuerung sind naturgemäß sehr unterschiedlich, je nachdem es sich um ein Reihen-, ein dreiseitig oder völlig freistehendes Wohnhaus handelt.

Letzteres gilt in gleicher Weise für den Hausanstrich, dessen Kosten daneben wesentlich davon abhängen, ob ein ganzer oder teilweiser Anstrich der Straßenseite des Gebäudes in Oelfarbe oder Kalkfarbe in Betracht kommt. Nur ganz allgemein kann damit

gerechnet werden, daß der Hausanstrich in Oelfarbe in guten wirtschaftlichen Zeitverhältnissen etwa alle 4—5 Jahre, und in Kalkfarbe etwa alle 2—3 Jahre erneuert wird. Die Kosten dieser beiden Anstricharten verhalten sich an sich wie 3 : 1.

Der Außenanstrich der Fenster, Haus-, Terrassen- und Balkontüren wird nach den von den Hauseigentümern gemachten Angaben in guten Zeitverhältnissen etwa alle 3—4 Jahre erneuert. Dieser Zeitraum dürfte zu kurz bemessen sein. Die Höhe der Hausinstandhaltungskosten läßt nicht den Schluß zu, daß der Anstrich so kurzfristig erneuert wurde.

Einen ungünstigen Einfluß auf die Höhe der äußeren Instandhaltungskosten übt die Lage in verkehrsreicher oder Industriegegend aus. Die höheren Mieterträge, die die Gebäude in den Verkehrsgebieten erbringen, gleichen diese höheren Kosten wieder aus.

Die Instandhaltung des Treppenhauses wird wesentlich von der Art der Nutzung des Wohngebäudes beeinflußt. Die Häufigkeit der Erneuerung ist im allgemeinen am geringsten beim Eigenhaus. Sie steigert sich über das mitbenutzte Haus zum Erwerbshaus und ist am stärksten bei der Mietkaserne mit Kleinwohnungen. Allerdings spielt dabei die Häufigkeit des Wohnungswechsels, die gesellschaftliche Stellung der Mieter und die Kinderzahl eine Rolle. Wenn man nicht ganz auf gewisse Anhaltspunkte für die Kosten der Treppenhausinstandhaltung und deren Häufigkeit verzichten will, kann man nach den getroffenen Feststellungen in etwa als Regel annehmen, daß das Treppenhaus bei mittlerer Nutzung

in einem Eigenhaus	alle 12—16 Jahre
in einem mitbenutzten 2—4 Familienhaus	alle 10—12 Jahre
in einem mitbenutzten 5 und mehr Familienhaus	alle 6—8 Jahre
in einem Erwerbshaus (Einfamilienhaus)	alle 10—12 Jahre
in einem Erwerbshaus (2—4 Familienhaus mit Bewohnern mittlerer gesellschaftlicher Schichtung)	alle 6—8 Jahre
in einem Erwerbshaus mit mehr als 4 Familien mittlerer gesellschaftlicher Schichtung	alle 4—6 Jahre
in den übrigen Häusern und in Mietkasernen	alle 3—5 Jahre

vollständig instandgesetzt werden muß.

Die übrige Hausunterhaltung: Waschküche, Keller, Speicher, Gas-, elektrische Licht- und Wasserleitung u. a. erfordert nur einen verhältnismäßig geringen Teil der Unterhaltungskosten.

Neben den laufenden Unterhaltungskosten erweist sich in größeren Zeitabständen, etwa alle 25—30 Jahre, eine gesamte

Hausüberholung als notwendig, die einen größeren Kostenaufwand verursacht und fast durchweg mit baulichen Umänderungen verbunden ist: Herausnahme und Verlegung von Zwischenwänden, Umsetzen von Türen, Einrichtung von Badekammern, Höherlegung von Decken, Anbringung von Stockwerkabschlüssen usw. Es mag sein, daß die Notwendigkeit dieser baulichen Aenderungen teils in der nicht immer zweckdienlichen Planung der Vorkriegsbauten begründet liegt und daß sie bei den neuzeitlichen Nachkriegsbauten erheblich beschränkt ist. Da aber allgemein der weitaus größte Teil der Wohngebäude in der Vorkriegszeit errichtet ist, müssen diese ihnen eigenen Nebenkosten in der Ertragrechnung berücksichtigt werden. Sie sind deshalb, wie schon erwähnt, den Hausinstandhaltungskosten anteilig zugerechnet worden. Die Kosten zeitweiliger umfassender Instandsetzungen werden auch den Besitzern nachkriegszeitlicher Wohngebäude nicht erspart bleiben.

Zu 2: Die Wohnungsunterhaltungskosten, die sogenannten „Schönheitsreparaturen in den Mieträumen", umfassen nach § 7 der Verordnung über die Mietzinsbildung in Preußen vom 17. 4. 1924 das „Tapezieren und Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und der Fenster und das Streichen der Türen". Diese Abgrenzung war auch in der Vorkriegszeit üblich. Hat der Mieter diese Instandhaltungen übernommen, so ist er berechtigt, gemäß der Verordnung vom 24. 4. 1924, hierfür 4 v. H. der reinen Friedensmiete einzubehalten. Wegen der Ungewißheit bei Abschluß eines Mietvertrages, ob diese einbehaltenen Beträge vom Mieter auch wirklich für Schönheitsinstandhaltungen ausgegeben werden, würde es für den Hauseigentümer ratsamer sein, die 4% zu erheben und die Instandhaltungen selbst ausführen zu lassen. Es ist z. B. eine Erfahrungstatsache, daß die Mieter von dem Zeitpunkt ab, an dem ein Wohnungswechsel in Aussicht genommen wird, keine Instandsetzungen mehr vornehmen lassen. Dann fällt die Instandsetzung vor der Neuvermietung dem Hauseigentümer zur Last, obwohl er die entsprechenden Mietanteile dafür nicht erhalten hat. Die gleichen Nachteile ergeben sich, wenn Mieter aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen keine Schönheitsinstandhaltungen ausführen lassen, obwohl sie die 4% einbehalten, da der Hauseigentümer durch die Zwangsbewirtschaftung in der Verfügungsberechtigung über sein Eigentum beschränkt ist. Ein weiterer, wenn auch bei der Geringfügigkeit des Betrages an sich bescheidener Vorteil könnte darin liegen, daß der Vomhundertsatz für Schönheitsinstandhaltungen, wie es in den letzten Jahren tatsächlich geschehen ist, der fallenden Baukostenziffer nicht angepaßt würde. In gleicher Weise könnten sich für den Haus-

eigentümer allerdings bei einem Aufschwung auch Nachteile ergeben, wenn die Höherbemessung des Vomhundertsatzes der steigenden Baukostenziffer nachhinken oder gar unterbleiben würde.

Bei der Hausertragrechnung können als Mieteinnahmen nun entweder 116 v. H. der Friedensmiete angesetzt und die Schönheitsinstandhaltungen außer acht gelassen werden oder es werden dem Mietertrage von 120 v. H. der Friedensmiete die Gesamtkosten der Haus- und Wohnungsunterhaltung einschl. Schönheitsinstandhaltungen gegenübergestellt. Die erstere Art gibt keinen Ueberblick über die Höhe der aufzuwendenden Kosten für Schönheitsinstandhaltungen und die Angemessenheit des für die Nachkriegszeit gesetzlich hierfür festgesetzen Vomhundertsatzes der Friedensmiete. Diese ist aber im Rahmen einer umfassenden Untersuchung von besonderer Bedeutung. Es sind deshalb in Anwendung des zweiten Verfahrens auch die Kosten der Schönheitsinstandhaltungen erfaßt und die Mieterträge mit 120 v. H. der Friedensmiete angesetzt worden.

Verlustrücklagen.

Kapitalanlagen sind stets mit einer gewissen Verlustgefahr[54]) behaftet. Die Höhe der Ausfälle wechselt mit der Art der Kapitalverwertung. Die Anlage des Hauskapitals ist ebenfalls mit Verlustmöglichkeiten behaftet, aber die Möglichkeit und Wahrscheinlichkeit von Verlusten ist im allgemeinen vergleichsweise geringer als bei manchen anderen Kapitalbindungen. Dies gilt besonders für das im Wohnungsbau angelegte Kapital, und zwar vornehmlich dann, wenn die Wohnungsbautätigkeit vorwiegend auf gewerbsmäßiger Betätigung beruht, die nach ertragswirtschaftlichen Grundsätzen arbeitet. Sofern die Dehnsamkeit von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkte durch staatswirtschaftliche Maßnahmen nicht beeinträchtigt ist, läßt er erkennen, ob und in welchem Umfange Bedarf an weiteren Wohnungen vorhanden und mit ihrer Vermietbarkeit zu gewinnbringenden Mieterträgen zu rechnen ist. Zu beachten ist jedoch, daß stets ein gewisser Vomhundertsatz von Leerwohnungen verschiedener Größen und Gattungen vorhanden sein muß, um einen Wohnungswechsel zu ermöglichen. In dem Leerstand von Wohnungen liegt die Hauptverlustgefahr für den Hausbesitz. Sie steigt und fällt sachlich in der Regel mit der Höhe der Leerwohnungsziffer und hängt im einzelnen von den den Wohnungen eigentümlichen Verhältnissen ab. In persönlicher Beziehung spielt bisweilen das Geschick des

54) Spiethoff, a. a. O. S. 62/63.

Hausbesitzers oder -verwalters, einen Mieter zu halten oder einen neuen Mieter zu gewinnen, eine mehr oder weniger verlustbeschränkende Rolle.

Im Fachschrifttum wird im allgemeinen mangels zahlenmäßiger Unterlagen als Regel eine Leerwohnungsziffer von 2—3 v. H. der Wohnungen angenommen. Die Leerwohnungsziffer wird mit der Bevölkerungsbewegung und dem Grade des Wohnungsbaues örtlich und zeitlich und wiederum in sich selbst aus der wechselnden Entwicklung und Bewertung der Wohnlagen, der Wohnungsgrundrisse und -ausstattungen stets verschieden sein, sodaß es nicht empfehlenswert erscheint, mit einer allgemeinen Durchschnittsleerwohnungsziffer zu rechnen.

Weitere Verlustmöglichkeiten liegen für den Hausbesitz in der Notwendigkeit, Zwangsräumungen durchführen zu müssen, hernach außerplanmäßige Instandsetzungen vornehmen zu lassen, Hypotheken zu verlängern oder neu aufzunehmen u. a. mehr. Die Verlustmöglichkeiten lassen sich auch nicht annähernd zutreffend schätzen, da sie zu verschiedenartig gelagert sind und jegliche zahlenmäßige Unterlagen fehlen.

Wenn die Mietverluste gleichwohl von Fachkreisen ziffernmäßig zu erfassen versucht werden, so kann es sich hierbei immer nur um sehr rohe Schätzungen handeln, die mit allen Vorbehalten aufzunehmen sind. So ist es denn auch nicht verwunderlich, daß die Schätzungen der Verluste durch die Hausbesitzer erheblich über denen der Mieter liegen. Erstere[55]) fordern 5 v. H. der Friedensmiete, während der Reichsarbeitsminister[56]) nicht einmal 3% für erforderlich hält, die die Hausbesitzer ursprünglich selbst nur gefordert hatten. Fachleute der Grundstücksbewertung billigen ihnen jedoch nur 0,1—3 v. H. der Friedensmiete zu, so Kampf[57]) 0,1—2,5 v. H., Wissing[58]) 3 v. H. Selbst bei aller Beschränkung, die man sich bei der Zubilligung des Vomhundertsatzes für den Verlustausgleich auferlegen mag, geht es doch nicht an, dem Hausbesitz mit der Kuglerschen Begründung[59]), bei den heute schon sehr hoch bemessenen Kosten für Verwaltung, Betrieb und Instandhaltung liege für die Bewilligung eines Mietanteils für Verlustrücklagen in der Tat nicht der geringste Anlaß vor, jegliche Verlustrücklagen vorzuenthalten. Wenn die Höhe der Kosten für

---

55) Denkschrift des Zentralverbandes deutscher Haus- und Grundbesitzervereine e. V. vom November 1930, S. 70.
56) Begründung, a. a. O. S. 292.
57) R. Kampf, Der Grundstückswert, Berlin 1916, S. 95.
58) Wissing, a. a. O. S. 162.
59) Kugler, Milliardengeschenke an den entschuldeten Haus- und Grundbesitz, Kiel 1928, S. 78.

Verwaltung usw. nicht berechtigt ist, muß sie herabgesetzt werden; keinesfalls darf dies aber — ohne Beeinträchtigung der Klarheit der Hausertragrechnungen — auf Kosten der Verlustrücklagen unterbleiben.

In den Ertragberechnungen sind die Verlustbeträge für die Vorkriegszeit in der tatsächlich entstandenen Höhe vorgesehen. Für die Nachkriegszeit sind diese Ansätze übernommen worden, da tatsächliche Verluste im Sinne von Verlustrücklagen jahrelang kaum entstanden sind, billigerweise aber nicht außer Ansatz bleiben dürfen.

Verzinsung des Hauskapitals.

Die Verzinsung des Hauskapitals beansprucht in der Ertragrechnung den größten Anteil des Mietertrags auch für den Fall, daß das Gebäude mit Fremdkapital nicht belastet ist. Es ist selbstverständlich, daß in einer Ertragrechnung auch für das Eigenkapital eine ortsübliche und zeitgemäße Verzinsung angesetzt werden muß. Das Hauskapital setzt sich zusammen aus den Grundstücks- und Bodenkosten, den reinen Baukosten, den Nebenkosten und den Straßenkosten. Die Gesamtsumme dieser einzelnen Kosten ist also zu verzinsen. Dadurch, daß wir den Anschaffungspreis des Bodens einsetzen, verzinsen wir die „rein spekulativen Bodenwerte" nicht mit, worauf die Hauseigentümer auch keinen Anspruch haben dürften, insonderheit nicht für die Zeit nach der Geldblähe, aus Gründen einer tunlichst anteiligen Belastung der Besitzer von Vermögensteilen mit Geldentwertungsverlusten. Die Zinslast wirkt umso stärker, je niedriger die Hauskapitalverzinsung ist. Je höher also die Kapitalverzinsung ist, einen desto geringeren Anteil des Mietertrages beansprucht die Hypothekenzinslast. Immer aber bleibt die Zinshöhe der Angelpunkt der Ertragrechnung. Eine Gegenüberstellung der Zinslast und des Mietertrages macht dies deutlich. Eine einprozentige Zinssenkung bedeutet immer einen erheblich höheren Vomhundertsatz des Mietertrages. Oder senken wir einerseits den Zins, andererseits die reinen Baukosten um den gleichen Hundertsatz, so hebt sich der stärkere Einfluß des Zinses deutlich ab. Man hat deshalb die Zinsfrage als die Kernfrage des Wohnungswesens bezeichnet. Die Bereitstellung der zweiten Hypotheken war schon in der Vorkriegszeit eine vielbehandelte Frage. Die gesamte Zinsmasse verteilt sich nicht gleichmäßig auf die ganze Hypothekenmasse, sondern gestaffelt nach dem Grade der dinglichen Sicherung. Erststellige Hypotheken, die in der Vorkriegszeit angeblich 60 v. H. des Anlagewertes nicht übersteigen[60]), gelten bei städt. Wohnhausgrundstücken als erstklassige Anlagen und

60) Wissing, a. a. O. S. 122. — R. Prauser, a. a. O. S. 5.

erzielen wegen ihrer bevorzugten Sicherung auch einen geringeren Zins als die nachstelligen Hypotheken. Diesen Vomhundertsatz sah beispielsweise das Reichshypothekenbankgesetz als höchste Beleihungsgrenze für erststellige Hypotheken vor. Sie wurden in der Regel von Grundkreditanstalten gegeben. Dadurch mußten die nachrangigen Hypotheken auf dem nichtöffentlichen Anlagemarkt beschafft werden. Teilweise wurden sie auch von Bauunternehmern als Tilgungshypotheken gegeben. Spiethoff hat festgestellt[61]), daß „auch im Rheinland dieser Berufsstand in größtem Umfange kapitalschwach und von der Kredithilfe der Bodenunternehmer, Baugeldgeber, Bauhandwerker und Grundkreditanstalten durchaus abhängig war." Ganz so ungünstig lagen in dieser Beziehung nämlich die Verhältnisse in Neuwied nicht, wenn sie auch nicht wesentlich besser waren. Der Vomhundertsatz der nachrangigen Hypotheken liegt nach Annahme zwischen 60 und 80% des Hauskapitals. Aber gerade hier kommen die größten Schwankungen vor, weil vielfach aus Erwartung auf Wertsteigerung der Gebäude Belastungen über 100 v. H. des gemeinen bzw. Steuerwertes aufgenommen und auch gegeben wurden. Für unsere Berechnungen kommt hierfür der — wie angegeben — ermittelte Kostenwert in Frage.

Ueber die Höhe des Zinsfußes gehen die Meinungen ebenfalls auseinander. Bei der Ungleichheit der den Ertragberechnungen zugrunde gelegten Belastungen mit Hypotheken und der Zinsfüße muß naturgemäß auch der Zinsendienst, ausgedrückt in Vomhundertteilen des Mietertrags, unterschiedlich ausfallen.

Wir ermitteln für jedes Anwesen die Hundertteile, die die einzelnen Hypotheken vom Kostenwert ausmachen, sowie die Zinssätze der einzelnen Hypotheken und legen somit jedem Anwesen die ihm eigenen Hypothekar- und Zinsverhältnisse zugrunde. Damit vervollständigen wir die Kapitalisierungsgrundlagen.

Der vielfachen Gepflogenheit, das Anlagekapital mit 60 Teilen in die erste und mit 40 Teilen in die zweite Hypothek aufzuteilen und für sie eine Verzinsung von 4½ und 5% anzunehmen, was im allgemeinen vorkriegszeitlichen Verhältnissen entsprochen haben soll, vermögen wir nicht zu folgen. Die Neuwieder Hausertragverhältnisse bauen sich nämlich auf den örtlichen Hypothekar- und Zinsverhältnissen auf. Da diese je nach der Verfassung des Marktes durchaus eigener Art sein können, dürfen wir nur sie zugrunde legen, wenn wir den Kapitalwert genau ermitteln und nicht nur überschlagen wollen. Eine zu hoch angenommene Hypothekenver-

61) a. a. O. S. 103.

zinsung würde bei der Kapitalisierung den Kapitalwert herabdrücken, während eine zu niedrig angenommene Verzinsung ihn überhöhen würde.

Die Frage der Hypothekenbelastung und -verzinsung in der Zeit nach der Geldblähe aufwerfen heißt: die Aufwertungs- und damit auch die Hauszinssteuerregelung zur Erörterung stellen.

Die Hypothekenbelastung nach 1924 ist durch die Beschränkung der Aufwertung der Vorkriegshypotheken auf 25 v. H. beträchtlich geringer. Frage ist, wie ist das Eigenkapital zu bewerten? Die Gerechtigkeit gebietet dem Gesetzgeber, den Hauseigentümer in der Gesamtwirkung der Aufwertung und Verzinsung nicht günstiger zu stellen als die durch die Geldentwertung Geschädigten. Von Hausbesitzerseite ist vereinzelt versucht worden, die Forderung durchdringen zu lassen, daß das Vorkriegseigenkapital als sogenanntes Restkaufgeld in den amtlichen Berechnungsgrundlagen für die gesetzliche Mietzinsregelung voll aufgewertet eingesetzt wird. Dem muß widersprochen werden, denn das Eigenkapital muß ertragwirtschaftlich als nachrangige Hypothek behandelt werden, die der Eigentümer aus eigenen evtl. sogar fremden Mitteln, allerdings ohne Sicherung durch grundbuchamtliche Eintragung, auf das Anwesen gegeben hat. Es besteht also kein Anlaß, den Hauseigentümer besser zu behandeln als den Hypothekengläubiger. Der Gesetzgeber und auch der maßgebliche Hausbesitzerverband, der Zentralverband deutscher Haus- und Grundbesitzervereine, setzten das Vorkriegseigenkapital der Hausbesitzer in ihre Ertragberechnungen mit 25 v. H. Aufwertung ein. Trotz dieser gemeinsamen Grundlage weichen die von Hausbesitzern und deren Verbänden für die Aufwertungshypothekenverzinsung geforderten Vomhundertsätze der Friedensmiete doch um mehrere hundertfältige Sätze voneinander ab. Maßgebend für die Berechnung der Aufwertungshypotheken ist einheitlich der gesetzliche Belastungsstand vom 31. 12. 1918. Später aufgenommene Neubelastungen bleiben unberücksichtigt, da ihre Verwendung zur Erhaltung des Besitztums entweder frühere Instandhaltungsunterlassungen ausgleicht oder es sich um eine solche Verwendung nicht handelt. In der Nachkriegszeit ist der Zinsfuß auch für Hypothekenkapital sehr uneinheitlich gewesen. Als angemessener und zu erstrebender Regelzins dürfte ein Satz von 5 v. H. in Frage kommen. Wir kapitalisieren den für 1929 errechneten Rohertrag deshalb einheitlich auf der Grundlage einer Verzinsung mit 5 Hundertteilen.

Hauszinssteuer.

Die Frage der Zinsbelastung muß für die Zeit nach der Geldentwertung im Zusammenhang mit der Hauszinsbesteuerung behandelt werden, da die Hauszinssteuer die ergänzende Belastung des durch die Geldblähe und die beschränkte Aufwertung geminderten Zinsendienstes darstellt. Uns bewegt nicht die Verwendung des Steuerertrages, auch nicht die steuertechnische Handhabung dieses Lastenausgleichs, sondern seine belastungsmäßige Zielsetzung und Auswirkung. Die Hauszinssteuer soll nach der Absicht des Gesetzgebers zugunsten des Staates den Gewinn wegsteuern, den die Geldblähe dem Hauseigentümer durch Zinsentlastung gebracht hat, um es auf eine kurze Formel zu bringen: Vorkriegszinsen = Aufwertungszinsen + Hauszinssteuer. Der Staat beteiligt sich also mit dem Hauszinssteuerbetrag am Grundstücksertrage. Diese Beteiligung darf, wenn das angelegte Kapital gemäß der Regelung der Hypothekenaufwertung behandelt werden soll, die bisherige Ertraggrenze nicht überschreiten. Trifft sie mit ihr zusammen, so ist der Hauseigentümer in gleicher Weise behandelt, wie der Hypothekengläubiger, bleibt sie unter ihr, so ist der Hauseigentümer um diese Abweichung günstiger gestellt als der Hypothekengläubiger. Letzteres soll nach Kuglers Berechnungen durchweg so erheblich der Fall sein, daß er „Milliardengeschenke an den entschuldeten Haus- und Grundbesitz“[62]) ermittelt, da in der gesetzlichen Bemessung des Mietzinses eine volle steuerliche Erfassung der Zinsentlastung aus der Hypothekenabwertung unterstellt sei. Es ist festzustellen, in welchem Verhältnis stehen Zinsentlastung infolge Hypothekenentschuldung und Hauszinssteuerbelastung im Rahmen der Ertragrechnung. Entsprechen beide einander oder zieht der Hauseigentümer noch Gewinn aus dem Mißverhältnis? Wie hoch ist dieser? Inwieweit ist eine andere Lastenverteilung erforderlich, um den unter der Wirkung der Hauszinssteuerlast stehenden Wert des Gebäudes zu berichtigen? Durch Einzelerhebungen sind zunächst klare Grundlagen über die wirkliche Belastung des Hauseigentums durch die Hauszinssteuer zu schaffen. Hierbei ist die Hauszinssteuer in der Höhe anzusetzen, wie sie nach der gesetzlichen Staffel der Minderung der dinglichen Last entspricht. Es haben also alle aus persönlichen Gründen gewährten Steuererleichterungen auszuscheiden.

Die Hauszinssteuer wird in Preußen seit dem 1. 4. 1924 erhoben. Sie lehnt nicht an die Friedensmiete, sondern knüpft an den Grundvermögensteuerwert an. Die nach der Hypothekenbelastung gestaffelte Steuerordnung beträgt seit dem 1. 4. 1927

62) Verlag Ehlers, Kiel 1928.

für	unbelastet	gewesene		Grundstücke		375	v. H.	d.	Grundvermögensteuerwertes,	
„	bis zu	10	v. H.	belastet	„	„	500	„	„	„
„	„	20	„	„	„	„	625	„	„	„
„	„	30	„	„	„	„	750	„	„	„
„	„	40	„	„	„	„	875	„	„	„
„	„	45	„	„	„	„	1000	„	„	„
„	„	50	„	„	„	„	1050	„	„	„
„	„	55	„	„	„	„	1100	„	„	„
„	„	60	„	„	„	„	1150	„	„	„
„	über	60	„	„	„	„	1200	„	„	„

Die Steuervergütung für die vom Eigentümer bewohnte Wohnung müssen wir in diesen Untersuchungen aus Vergleichsgründen unberücksichtigt lassen.

Dadurch, daß die Hauszinssteuer an den Steuerwert und nicht an den Mietertrag angelehnt ist, ergeben sich naturgemäß für manche Hauseigentümer Gewinne gegenüber der vom Gesetzgeber zugrundegelegten Durchschnittsbelastung.

In etwa tritt eine Angleichung der Hauszinssteuerlast an den tatsächlichen Mietertrag dadurch ein, daß die Hauszinssteuer herabgesetzt wird, wenn die Friedensmiete des Grundstücks weniger als 6 v. H. des der Veranlagung zur Grundvermögensteuer zugrundeliegenden Steuerwerts beträgt. In diesem Falle wird die Hauszinssteuer von einer angenommenen Grundvermögensteuer von 4 v. H. der Friedensmiete berechnet. Dieser günstigeren Veranlagung unterliegen nach Angabe des städt. Steueramts schätzungsweise 80 v. H. aller zur Hauszinssteuer veranlagten Gebäude. Ein solch unglaublich hoher Vomhundertsatz kann nur dadurch verursacht sein, daß die zugrundeliegenden Steuerwerte erheblich übersteigert sind. Die folgenden Untersuchungen werden darüber Aufschluß geben, ob und inwieweit dies zutrifft.

Kugler[63]) hat errechnet, daß der Hauseigentümer im Durchschnitt 36,9 v. H. des Mietertrags an Hauszinssteuer abführt, während er in der gesetzlichen Miete 48 v. H. vereinnahmt. Der Hausbesitz[64]) fordert 47,82 v. H. der gesetzlichen Miete für die Hauszinssteuer. Er ist der Ansicht, daß Hauszinssteuer und Zinsen zusammen einen höheren Betrag erfordern als der Vorkriegszinsendienst[65]). Schoppen[66]) tritt dieser Auffassung bei.

63) Kugler, a. a. O. S. 23.
64) Denkschrift, a. a. O. S. 35.
65) Kugler, a. a. O. S. 28.
66) Schoppen, a. a. O. S. 27.

Erträge.

Rohmieten.

War dem Hauseigentümer das Recht der freien Verfügung über sein Hauseigentum durch die öffentliche Zwangsbewirtschaftung des Wohnraumes entzogen worden, so konnte logischerweise die Mietzinsbildung nicht dem freien Spiel der Kräfte überlassen bleiben. Die Zwangsbewirtschaftung des Wohnraumes ist nämlich eine Schutzgesetzgebung. Ihr liegt der Gedanke zugrunde, den gesellschaftlich schwachen Volksschichten im Kampfe um den Wohnraum staatlichen Schutz zu gewährleisten. Dieser müßte bei vorherrschender Wohnungsnot schließlich bedeutungslos, wenn nicht wirkungslos sein, würde er dem Mieter nicht auch gegen wirtschaftlich unberechtigte Mietzinsforderungen Rechtshilfe gewähren. Die durch die Geldentwertung herbeigeführte Vermögensumschichtung, die dem Hauseigentum seinen Besitz beließ, während andere Besitzgruppen vermögenslos wurden, erforderte, auch hier — mittels der gesetzlichen Mietzinsregelung — zugunsten der benachteiligten Bevölkerungsschichten schützend einzugreifen und einen gerechten Ausgleich zwischen den verschieden betroffenen Besitzständen herbeizuführen. Zunächst mußte eine Grundlage geschaffen werden, die die Angleichung der Vorkriegsmieten an die veränderten wirtschaftlichen Verhältnisse der Nachkriegszeit ermöglichte. Diesem Erfordernis suchte das Reichsmietengesetz vom 24. 3. 1922 zu genügen, indem es ungeachtet aller Verschiedenheiten der Mietregelung in den einzelnen Landesteilen und Orten einheitlich die „gesetzliche Miete" einführte. Nach § 2 a. a. O. ist der Berechnung der gesetzlichen Miete der für die mit dem 1. Juli 1914 beginnende Mietzeit vereinbarte Mietzins („Friedensmiete") unter Abrechnung des darin für Betriebs- und Instandsetzungskosten enthaltenen Betrages zugrunde zu legen. Der dann verbleibende Betrag ist die „Grundmiete". Diese Regelung, so fraglich an sich schon die Festlegung eines Stichtages und Wertes als Ausgangspunkt für eine so grundlegende — verallgemeinernde — Maßnahme wie die gesetzliche Regelung der Mietpreisbildung ist, gestattete es nicht, die Miete der jeweiligen wirtschaftlichen Entwicklung anzupassen. Sie wurde daher, nachdem der Gesetzgeber den Gewinn der Hauseigentümer aus der durch die Geldblähe bewirkten Hypothekenentlastung steuerlich erfaßte, durch eine Rohmiete abgelöst, deren Anpassung an die Wirtschaftslage schließlich durch Anordnung von Mindestvomhundertsätzen der Friedensmiete reichsgesetzlich geregelt wurde. Am 1. Juli 1926 mußte hiernach die Miete 100, am 1. April 1927 110 und am 1. Oktober 1927 120 v. H. der Friedensmiete betragen.

In diesen Untersuchungen sind stets die gesetzlichen Mieten zugrundegelegt, da das Verhältnis von Hauswert und Hausertrag unter der Wirkung der öffentlichen Raumbewirtschaftung ermittelt werden soll.

Der Gesetzgeber will offenbar durch diese dem wirtschaftlichen Aufstieg nachhinkende Mietzinssteigerung den Mieterkreisen einen gewissen Schutz gewähren. Für zahlungskräftige Mieter läßt das Reichsmietengesetz die freie Vereinbarung einer höheren als der gesetzlichen Miete zu. Solche Vereinbarungen kamen beim Wohnungswechsel zustande. Sie sind an sich zwar rechtsgültig und rechtswirksam, doch gewährt § 1 des Reichsmietengesetzes jeder der Vertragsparteien das unverzichtbare und unentziehbare Recht, jederzeit die Geltung der gesetzlichen Miete durch einseitige Erklärung gegenüber dem anderen Vertragsteile herbeizuführen. Damit leistet die gesetzliche Regelung der Möglichkeit Vorschub, daß Mieter sich durch Abgabe der Erklärung und Abschluß eines Mietvertrages, in dem sie sich eine höhere als die gesetzliche Miete zu zahlen verpflichteten, den Besitz einer Wohnung erschleichen und nach deren Bezug die gesetzliche Miete fordern. Diese gesetzliche Regelung ist zum mindesten ungeeignet, in der Mietpreisbildung die Grundsätze von Treu und Glauben hochzuhalten. Es ist dies ein bezeichnendes Beispiel dafür, wie Sonderschutzgesetze eine Gefahr für allgemein-gültige Grundsätze des Rechtslebens bedeuten können. Diese gesetzliche Mietzinsregelung, die den wirtschaftlichen und rechtlichen Belangen gleicherweise Rechnung tragen sollte, ist in sich widerspruchsvoll, denn wenn errechnet worden ist, daß dem Hauseigentümer billigerweise 120 v. H. der Friedensmiete zukommen, warum wird dann durch gesetzliche Handhaben der eigenen Ausrichtung des Gesetzes entgegengewirkt. Benachteiligt sind in diesem Falle diejenigen Hauseigentümer, die Dauermieter und somit keine Gelegenheit zum Abweichen von der gesetzlichen Miete haben.

Der Mietertrag gewinnt erst die volle Bedeutung, wenn er den Kostenbestandteilen der Hausbewirtschaftung gegenübergestellt wird. Damit wäre die Hausertragrechnung an sich vollständig. Will man aber darüber hinaus den im Gebäude selber begründeten Bedingtheiten des Mietertrages nachgehen, so muß man die Miete zur Ertragquelle selbst in Beziehung setzen und sie in das Innenverhältnis der Ertragrechnung einbeziehen. Dieser Gedanke ist nicht neu. Neuartig ist aber die Planmäßigkeit seiner Durchführung in dieser Arbeit. Dies gilt sowohl für Art und Umfang der Aufnahme der Hausgrundstücke als auch für die Beziehung des Mietertrages auf die Hauseinheit und deren Aufgliederung in Wohnungs- und Wohnraumeinheiten.

Die Wohnungsstatistik, die diese Unterlagen zu liefern hat, ist noch nicht so entwickelt, daß sie mit einheitlichen Begriffen arbeitet. Es mag dies zum Teil auch durch die grundlegenden Umwälzungen im Wohnungsbau im letzten Jahrzehnt verursacht sein. In der statistischen Behandlung der Hauseinheiten herrscht ziemliche Einheitlichkeit vor, auch in der Erfassung der Wohnungen nach den Gruppen Klein-, Mittel- und Großwohnungen — obwohl neue (zeitbedingte) Begriffe wie „Kleinst- und Einfachwohnung" geprägt werden —. Anders verhält es sich allerdings mit den Einheiten der ganzen und aufgeteilten Wohnung, die für feinere Untersuchungen unentbehrlich sind.

Welche Einheiten sind anzuwenden? Zu beachten ist, daß die zu treffenden Feststellungen gleichartigen und ähnlichen Ermittlungen über Neubauwohnungen, die in der Zeit nach der Geldentwertung errichtet sind, brauchbare Vergleichsgrundlagen bieten.

Es ist von der Tatsache auszugehen, daß Häuser und Wohnungen untereinander verschieden sind; wohl kaum werden einige nach Lage und Ausstattung einander völlig gleichartig und gleichwertig sein. Nicht ohne gewisse Berechtigung wird deshalb von Fachleuten gefordert, jedes Wohngebäude für sich zu behandeln, da Durchschnittswerte in diesem Falle nur wenig bedeuten könnten. In dieser Arbeit ist so vorgegangen worden, daß für jedes der erfaßten Gebäude die bautechnischen Haus- und Wohnungsverhältnisse bis ins kleinste ermittelt und schriftlich niedergelegt worden sind. Hierbei hat sich aber ergeben, daß Wohnungsbau und Wohnungsausstattung trotz aller Verschiedenheiten im einzelnen im ganzen doch so weitgehende Regelmäßigkeiten aufweisen, daß eine Zusammenfassung der einzelnen Häuser zu bestimmten Hausgruppen und der Wohnungen zu bestimmten Wohnungsgruppen bei richtiger Zuordnung durchaus vertretbar ist.

Zur Verdeutlichung der in den sachlichen Eigenschaften des Hauses selbst oder in der Nutzungsart liegenden Einflüsse auf die Wert- und Mietwertbildung fassen wir deshalb Häuser und Wohnungen mit gleichen Wesensmerkmalen gruppenweise zusammen. Solche Merkmale sind bei den Gebäuden:

1. Die Art der Nutzung: eigen-, mit- und fremdgenutzt,
2. Bauart, Ausstattung, Wohnlage sowie die Größenverhältnisse der Wohnungen,
3. die Geschoßzahl.

Demgemäß führen wir die Untersuchungen getrennt durch für

1. Eigen-, mitbenutzte und Erwerbshäuser,
2. gute, mittlere und geringe Häuser,

wobei beide Gruppen noch nach der Geschoßzahl aufgeteilt werden.

Im allgemeinen Abschnitt über Grundsätze der Hausertragrechnung haben wir eine Regelbeziehung festgestellt zwischen dem Grade der Bauausführung, Ausstattung und Wohnlage einerseits und der Wohnungsgröße anderseits. Hiernach rechnen zu den

1. guten Gebäuden solche, deren Wohnungen 6 und mehr Wohnräume haben (Großwohnungen) und die bei guter Bauart und Ausstattung in guter Wohnlage gelegen sind,
2. mittleren Gebäuden, solche mit 4 und 5 räumigen Wohnungen (Mittelwohnungen für Gewerbetreibende, Beamte, Angestellte) von mittlerer Bauart, Ausstattung und Wohnlage,
3. geringen Gebäuden, solche mit Wohnungen von 0—3 Wohnräumen (Klein-, Arbeiterwohnungen) von geringer Bauart, Ausstattung und geringer Wohnlage.

Wenn die folgenden Voraussetzungen für die Zuordnung zu einer der drei Gruppen im wesentlichen erfüllt werden, rechnen

1. zur guten Bauart und Ausstattung:

bei: Massivbau, angemessen breitem und in gutem Zustande gehaltenem Treppenhaus mit bequem begehbarer Treppe, Abschluß gegen das Treppenhaus, Vorhandensein einer Diele oder eines Flures, einer Speisekammer, eines eingerichteten Bades, einer Waschküche, eines Trockenspeichers oder -raumes, einer Bleiche, mehreren Kellerräumen und Kammern, eines oder mehrerer Wasserspülklosetts innerhalb des Stockwerkabschlusses, bei Anschluß von Gas, Wasser und elektrischem Licht, Sammelheizung, Warmwasseranlage; ferner sollen die Wohnungen im allgemeinen folgende Ausstattung aufweisen: guter und gesundheitlich einwandfreier Fußbodenbelag (Parkett, Linoleum usw.), gute Belichtung, gegebenenfalls Doppelfenster, Kachelung in Küche und Bad, guter Oelfarbanstrich, gute Tapezierung und elektrische Leitungen (Unterputzleitung) mit Steckern, Zug- und Wechselschaltern, und Schwachstromanlagen (Klingel, Telefon, Meldeanlage).

2. zur mittleren Bauart und Ausstattung:

bei: Massivbau, Abschluß gegen das Treppenhaus, Flur, Kammer, Speisekammer, Baderaum, Waschküche, Trockenspeicher, Bleiche,

Keller, Wasserspülklosett innerhalb des Stockwerkabschlusses oder auf dem Treppenabsatz, Abstellraum, Gas, Wasser, elektr. Licht, gute Schmalriemenfußböden (nordische Kiefer), Kachelung hinter Küchen- und Gasherd und Spülstein, Oelfarbenanstrich der Türen und Fenster, Tapeten in mittlerer Preislage, elektr. Licht in Unterputzleitung, Hausklingel, elektr. Haustüröffnung.

3. zur geringen Bauart und Ausstattung:

bei: Massiv- oder Leichtbau, Wohnküche, Kellerteil, elektr. Licht, Wasser, Ausguß und Wasserspülklosett evtl. gemeinsam mit mehreren Hausbewohnern, einfache Türen, Tannenfußböden, Oelfarbanstrich hinter Küchenherd und Spülstein, Kalk- oder Leimfarbenanstrich der Wände und Decken.

Bei den Wohnungen müssen naturgemäß andere Unterscheidungsmerkmale zugrundegelegt werden.

In Fachkreisen des Wohnungsbaues sind folgende Einheiten einzeln und teils auch nebeneinander geläufig: Raumzahl, Flächen und Kubikinhalt.

Die Aufteilung der Wohnungen nach der Zahl der Räume allein ist unzulänglich. Eine Zimmereinheit zugrundezulegen, wie früher und teils auch heute noch üblich, empfiehlt sich deshalb nicht, weil unter einer X-Zimmerwohnung gebietsweise verschiedene Wohnungsgrößen verstanden werden. Die Städtestatistiker haben deshalb auf ihrer 24. Konferenz in Posen im Jahre 1910 beschlossen, als Zählungseinheit künftig den „Wohnraum" zu nehmen. In welchen Fällen die Küche als Wohnraum und in welchen sie als Nutzraum zu zählen ist, entscheidet sich nach dem tatsächlichen Gebrauch. Sie kann bei entsprechender gesellschaftlicher Stellung des Wohnungsinhabers und, wenn sie zum dauernden Aufenthalt von Personen geeignet ist, unbedenklich als Wohnraum gezählt worden, da sich das Familienleben der Arbeiter-, unteren und mittleren Beamten- und Kleingewerbetreibenden-Familien während der Tages- und Abendstunden allgemein in der Küche abspielt. Die neuzeitliche Grundrißlösung für Arbeiter-, Beamten- und Mittelständler-Wohnungen sieht übrigens vereinigte Wohn- und Kochküchen vor. Von den neueren Schriftstellern des Wohnungsbaues rechnen u. a. mit Wohnraumeinheiten Dr. ing. Althoff, Stadtbaurat, Danzig, Architekt Finkheiner, Lüdenscheid, Prof. Dr. Karl Johannes Fuchs, Tübingen, Dr. Schoppen, Direktor des Stat. Amtes der Stadt Düsseldorf, Architekt Emanuel Margold, Berlin.

Letzterer rechnet die Küche allerdings nicht als Wohnraum. Das Statistische Reichsamt bediente sich gelegentlich der Reichswohnungszählung 1927 ebenfalls des Wohnraums als Zählungsein-

heit. Böhmert, Bremen, bezeichnete auf der dritten Mitgliederversammlung der Deutschen Statistischen Gesellschaft im Jahre 1913 in Breslau in einem Vortrag über die wichtigsten Begriffe der Wohnungsstatistik als Wohnraum einen „zum Wohnen oder Schlafen bestimmten Raum, der massive Wände, Fenster und Türen hat“[67]). Er zählt also ebenso wie das preuß. Wohnungsgesetz vom 28. 3. 1918 die Küche zu den Wohnräumen. Eine Unterscheidung nach Wohnräumen muß aber notwendig so lange noch unzulänglich bleiben, als nicht gleichzeitig die Nebenräume einzeln angegeben werden. Der Grad der Ausstattung einer Wohnung findet in erster Linie Ausdruck in den zugehörigen Nebenräumen wie Speisekammer, Badezimmer, Abort, Besenraum, Mädchenkammer usw. Selbstverständlich spielt dabei auch die Ausstattung mit Gas, elektrischem Licht, Zentralheizung und Warmwasserversorgung eine Rolle.

Allein die Raumgröße[68]) ist selbst bei Angabe des Wohnungszubehörs noch kein eindeutiges Merkmal. Größe und Höhe der Räume sowie das Größenverhältnis des Wohnraums zum Nebenraum sind für die Bewertung einer Wohnung nicht unerheblich. Kleine Räume sind unbequem und minderwertig und große Räume in der Unterhaltung, Beheizung und Beleuchtung unwirtschaftlich. In beiden Fällen bleibt unter sonst gleichen Umständen der Mietwert gemindert gegen Wohnungen mittlerer Größe. Für herrschaftliche Wohnungen wird allerdings im allgemeinen eine über dem Durchschnitt liegende Raumgröße gefordert. Dies wird auch in den Größen der Nebenräume zum Ausdruck kommen. Für die Raumhöhe gilt bis zu einem gewissen Grade das gleiche. Hier spielen jedoch auch gesundheitliche Anschauungen hinein, deren Träger in übersteigerter Wertschätzung wohnungsgesundheitlicher Forderungen teils bei Hausbauten Raumhöhen von 4 m durchzusetzen vermochten.

Eine Unterscheidung nach Wohn- und Nutzfläche kommt in der Hauptsache für Herrschaftshäuser in Betracht, spielt heute aber auch für Wohnungen mittlerer Güte schon eine Rolle.

Die Anwendung von Flächeneinheiten erfolgt sehr unterschiedlich. Gebräuchlich sind in Fachkreisen des Wohnungsbaues:

1. Die gesamte „Stockfläche“,
2. die „Nutzfläche“,
3. die „Wohnfläche“,
4. Nutz- und Wohnfläche in Verbindung mit einander,
5. die qm-Flächenangabe der gesamten Wohnung einschließlich Zubehör.

67) Handwörterbuch der Kommunalwissenschaften, 4. Band, S. 575.
68) Vergl. Spiethoff, a. a. O. S. 42 ff.

Ausgangspunkt für die Ueberlegung, welche Flächeneinheit zugrunde zu legen ist, ist die Zielsetzung der beabsichtigten Untersuchung. Sollen z. B. die Baukosten auf die einzelnen Stockwerke verteilt werden, so sind die einzelnen Stockflächen zu ermitteln. Soll dagegen der gesamte Mietertrag eines Hauses anteilig auf die einzelnen Wohnungen umgelegt werden, so werden zweckmäßig andere Flächeneinheiten als Grundlage genommen.

Zu 1. Der „Stockfläche" kommt in dem gekennzeichneten Zweckbegriff für unsere Untersuchungen keine Bedeutung zu.

Zu 2. Die „Nutzfläche" wird in den beteiligten Fachkreisen nicht einheitlich angewandt. Vielfach ist leider keine nähere Auslegung, was im einzelnen der Nutzfläche zugerechnet ist, gegeben[69]). Wolff[70]) bezeichnet als Nutzfläche die Summe der Stockflächen, soweit sie Mietwert haben, ohne Abzug für Mauerstärken, Treppen, Flur usw. Demgemäß ermittelt er den Mietertrag je qm „Nutzstockfläche". Kayser[71]) rechnet die Flure und Aborte nicht zur Nutzfläche. Die Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen e. V. gibt in ihren Mitteilungen Nr. 181, Jg. 1928 unter dem Abschnitt II, 1, Nr. 2, Seite 8 folgende Erläuterung:

> „Unter Nutzfläche ist die Gesamtinnenfläche aller Räume einer Wohnung einschl. der Flächen der Flure, Bäder, Aborte, verglaste Veranden und Wandschränke zu verstehen, jedoch nicht die Fläche der Treppenhäuser, der offenen Loggien und Balkone. Bei Einfamilienhäusern werden zur Feststellung der Nutzfläche von der gesamten Innenfläche des Hauses die Horizontalprojektionen der Treppenläufe in Abzug gebracht."

Dieser unter Mitwirkung von Bausachverständigen der Behörden und maßgeblicher Vertreter der freischaffenden Bauwelt zustandegekommenen Begriffsbestimmung wird im allgemeinen in weiten Kreisen der Architekten, so von Gropius, Klein, Luckhard & Anker, Kreis u. a. beigetreten. Das geschieht aber weniger aus uneingeschränkter Billigung dieser begrifflichen Abgrenzung als aus einer gewissen Zwangslage heraus. Die Abgrenzung der „Nutz-

---

69) R. Kampf, Der Grundstückswert, Haude & Spenersche Buchhandlung, Max Paschke, Berlin 1916, S. 91.
A. Bohne, Richtlinien für die Bewertung der Grundstücke, Julius Kauermann, Essen 1930, S. 56.
Dr. Ing. H. Reichow, Zentralblatt der Bauverwaltung, Heft 40, 50. Jahrg., S. 708 u. a.

70) Dr. Hellmuth Wolff, Haushöhe u. Hausrente, Halle 1909, S. 46 ff.

71) Beigeordneter Kayser, Emmerich, Wirtschaft und Technik, Kommunalpol. Blätter für Gemeindebetriebe, Heft 7, 1928, S. 169.

fläche" ist nämlich, so wie es hier geschehen ist, unklar und fehlerhaft. Zu dem Nutzraum wird hier der Nebenbedarf, so unter anderem Bad, Abort gerechnet. Kammern sind aber nicht erwähnt, obwohl sie auch als Nebenbedarf anzusprechen sind. Es ist aus der Begriffsabgrenzung nur zu vermuten, daß sie die Kammern nicht als Nutzfläche ansieht. Für eine klare Abgrenzung wäre es dienlicher gewesen, wenn außer den Kammern innerhalb des Stockwerkabschlusses und im Dachgeschoß auch die Kellerräume erwähnt worden wären. Unklar ist ferner durch die Wortfassung, ob auch bei Einfamilienhäusern Treppenabsätze nicht als Nutzfläche gelten, da dort nur von Treppenläufen die Rede ist. Fehlerhaft ist es, die Fläche der Treppenhäuser, offenen Vorbauten („Balkone") und halboffenen Einbauten („Loggien") von der „Nutzfläche" auszunehmen. Wenn es hier so gehandhabt worden ist, dürfte es aus Gründen der Zweckmäßigkeit geschehen sein, da die offenbare Absicht, die hinter dem Stockwerkabschluß liegenden Flächen als „Nutzfläche" abzugrenzen, anders nicht zu verwirklichen ist. Wenn „Nutz"-fläche als Unterscheidungsmerkmal gewählt ist, darf die Fläche der Treppenhäuser, offenen Vor- und halboffenen Einbauten, Kammern, Dachgeschoßräume usw. nicht ausgeschlossen werden, da sie ebenfalls der Nutzung unterliegen. Will man sie aber ausnehmen, muß man ein dies kennzeichnendes Unterscheidungsmerkmal nehmen. Will man durch einen Begriff eine eindeutige Kennzeichnung und Abgrenzung geben, was ja das Wesen des Begriffes ausmacht, so muß schon in der Wortbildung die erste und tiefste Sinngebung liegen, die die in der begrifflichen Absteckung etwa noch liegenden Unklarheiten letztlich aufhellt.

Unter den Begriff „Nutz"-fläche fällt hiernach jede irgendwie nutzbare Fläche, neben den Wohn- und Schlafräumen und der Küche also u. a. auch Flure, Baderäume, Aborte, offene Vorbauten, Kammern, Kellerräume und Treppenhäuser. Die Art der Nutzung ist hierbei unerheblich und wechselbar. Die Nutz-„fläche" kennzeichnet somit lediglich die Größe der nutzbaren Fläche. Sie gestattet demnach ohne zusätzliche Angaben keinen eindeutigen Rückschluß auf die Eigenschaft einer Wohnung.

Zu 3. Die Wohnflächeneinheit ist in dem freien und behördlichen Schrifttum über Bauwesen bau- und rechnungstechnisch heute die gebräuchlichste Flächeneinheit. Bedauerlicherweise ist auch hier noch eine einheitliche Handhabung durch die beteiligten Fachkreise zu vermissen. Vielfach fehlen auch erläuternde Aufklärungen. Die amtliche Uebung[72]), um mit dieser zu beginnen,

72) Verordnung des Reichsarbeitsministers und Reichsfinanzministers vom 24. 7. 1926.

sagt, Wohnfläche ist „die gesamte Grundfläche der abgeschlossenen Wohnung abzüglich der Wandstärken, einschließlich der Grundfläche von Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen in Dach- und Untergeschossen". Die Beschränkung der Dach- und Untergeschosse auf ihre Eignung „zum dauernden Aufenthalt von Menschen" ist der Preuß. Einheitsbauordnung vom 25. 4. 1919, §§ 26 und 27 entnommen. Diese Abgrenzung der Wohnfläche ist zwar klar, doch ist sie weiter als die Reichsforschungsgesellschaft die Nutzfläche abzirkelt.

Reichsstädtebund und Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen[73]) (1) beziehen in die Wohnfläche ein die Gesamtfläche der abgeschlossenen Wohnung, abzüglich Wandstärken, jedoch einschließlich der Grundfläche von Bad, Abort, Speisekammer und heizbaren Dachräumen. Wenn „heizbare Dachräume" soviel heißen soll wie geeignet zum „dauernden Aufenthalt von Menschen", dann deckt sich dieser Begriff vollinhaltlich mit dem amtlichen. Beide Stellen haben übrigens in etwa halbamtliche Eigenschaft. Die Schriftleitung der Baugilde[74]) und Architekt Otto Leitolf[75]) fassen Zubehörkammern im Dachgeschoß sowie Kellerräume zutreffend nicht als Wohnfläche auf. Es überwiegt die Uebung, die Gesamtheit der hinter dem Stockwerkabschluß gelegenen lichten Raumflächen und die bewohnbaren Dachkammern als Wohnfläche zu bezeichnen.

Der Bildung des Begriffes „Wohnfläche" liegt der Gedanke zugrunde, daß der überwiegende Teil einer Wohnung Wohnzwecken dient und, daß der übrige Teil der Wohnung, wenn ein solcher vorhanden ist, dem gegenüber nur eine untergeordnete Rolle spielt, nämlich nur genutzt wird. So richtig dieser Gedanke hinsichtlich der Wohnräume ist, so fehlerhaft ist es, den genutzten Teil der Wohnung dennoch der Wohnfläche zuzurechnen. Wenn man schon die nur genutzte Fläche einrechnet, müßte folgerichtig auch die Fläche des Treppenhauses berücksichtigt werden.

Der Begriff „Wohnfläche" kommt zwar an sich einer treffenderen Kennzeichnung näher, seine tatsächliche Anwendung entspricht aber nicht der ihm begrifflich zugedachten und abzulesenden Angabe der reinen Wohnflächenmaße. Er umschließt auch die Nutzflächen, sollte jedoch, wenn er nach seinem Wortsinne gehandhabt würde, lediglich die lichten Flächen aller wohnlich genutzten Räume erfassen, also die der Wohn- und Schlafräume und die der Dachgeschoßräume und der Küche, soweit diese Raumgruppen bewohnt werden und nicht nur als Zweckräume Verwendung finden.

73) Mitteilug des Städtetages, Nr. 3, 1928, S. 270/71.
74) Die Baugilde, 12. Jg., 1930, Heft 10, S. 905.
75) Bauamt und Gemeindebau, 12. Jg., 1930, Heft 5, S. 75.

Unter Wohnfläche fassen wir somit zusammen die Summe der lichten Flächen aller wohnlich (nicht zweck-) genutzten Räume einer Wohnung einschließlich solch genutzter Dachgeschoßräume und Küche.

Zu 4. Nicht selten werden die Einheiten Nutz- und Wohnfläche nebeneinander gebraucht, wobei nicht immer zu erkennen ist, ob sie einander gleichgesetzt werden.

Zu 5. Weniger häufig werden lediglich die . . . qm Flächen der Wohnung angegeben. Das hat wohl seine Ursache darin, daß diese Einheit zu wenig die Eigenschaft einer Wohnung kennzeichnet.

Insgesamt herrscht auf dem Gebiet der Wohnungsaufnahme nach der Fläche noch große Unübersichtlichkeit vor. Es sind aber doch schon Ansätze zunehmender Vereinheitlichung festzustellen. Sie lehnen an die Zweckbestimmung der Räume an und kristallisieren sich um die Begriffe Nutzfläche und Wohnfläche, die sich in der Anwendung teils decken, teils überschneiden. In beiden Fällen hat aber die tatsächliche Anwendung der Begriffseinheiten Nutz- und Wohnfläche die gesamte lichte Fläche der abgeschlossenen Wohnung — abgesehen von den bewohnbaren Dachgeschoßräumen — zum Gegenstand. Es wäre daher eine treffendere Kennzeichnung, diese Fläche „Wohnungsfläche" zu nennen, denn damit wird eindeutiger die Fläche der gesamten abgeschlossenen Wohnung angegeben. Die Trennung in Nutz- und Wohnfläche unterbleibt damit. Sie ist auch unerheblich, wenn man den Zweck dieser Angaben überhaupt ins Licht stellt. Es handelt sich nämlich dabei darum, die Kosten der Wohnungserstellung auf eine Einheit der zu erstellenden oder erstellten Wohnung zu beziehen. Frage ist, welche Einheit gibt die Kennzeichnung einer Wohnung am eindeutigsten wieder. Das gilt natürlich gleicherweise für die Kosten wie für den Rohmietertrag und den Rohertrag.

Die Wohnungsgrundrisse der letzten Jahre und der Neuzeit sehen in aller Regel — von den Familienhäusern abgesehen — zunächst einmal abgeschlossene Wohnungen vor. Ferner enthalten sie neben den Wohn- und Schlafräumen den heute zeitgemäßen Nebenbedarf: Küche, Speisekammer, Wohnflur, Abort usw. Auch dürften die Dachgeschoßräume überwiegend heizbar und damit bewohnbar sein. Entscheidend für das Angebot sowohl wie für die Nachfrage an Wohnungen ist die Angabe der Anzahl der Wohnräume einer Wohnung. Ein Blick in die Anzeigen der Wohnungsbauunternehmungen und des Wohnungsmarktes bestätigt dies. Dort ist fast ausschließlich nur die Rede von Wohnungen mit x Räumen. Dabei ist namentlich in Suchanzeigen oft hervorgehoben, daß anstelle eines Wohnraumes ein Dachgeschoßraum

treten kann. Es werden somit im Hinblick auf die Nutzung Dachgeschoßräume Wohnräumen gleichgestellt.

Es empfiehlt sich deshalb, sich neben der selbstverständlichen Einheit „Wohnung" für weiter aufschließende Ermittlungen der Einheit „Wohnraum" zu bedienen und hierbei bewohnbare Dachgeschoßräume als Wohnräume mitzuzählen, wenn sie als solche nach der Gesamtzahl der Wohnräume der Wohnung und der gesellschaftlichen Stellung des Wohnungsinhabers anzusprechen sind. Damit besteht die Möglichkeit, auch Vergleiche für Wohnungen in Familien-, Mietfamilien- und Mietstockwerkhäusern auf gleicher Grundlage anzustellen.

Der Rauminhalt der Räume beansprucht in Beziehung auf den Mietertrag nicht die unbedingte Bedeutung wie die Flächenangabe. Die neuzeitliche und mehr wirtschaftliche Bauweise schenkt auch der Raumhöhe besondere Beachtung, da wegen der hohen Grundstücks-, Bau- und Kapitalkosten auch die Ersparnismöglichkeiten in wärmetechnischer Hinsicht und die Vorteile raumausstattungstechnischer Fortschritte nutzbar gemacht werden müssen.

Die Miethöhe[76]) wird u. a. beeinflußt von der Wohnungsgröße, der Geschoßlage, der Lage im Vorder- oder Hinterhaus, in guter, mittlerer oder geringer Wohnlage und der Ausstattung der Wohnung. Wenn diese Einflüsse auf die Miethöhe gezeigt werden soll, müssen sie unabhängig voneinander zum Mietertrage in Beziehung gesetzt werden. So vermitteln sie eine feste, wenn auch einseitige Vorstellung. Sie lassen sich aber nicht in einem Sammelbegriff zusammenfassen, da sie nicht in einer Ebene liegen.

Von einer Gegenüberstellung der Mietpreise in Vorder- und Hinterhäusern kann für Neuwied abgesehen werden, da der Vomhundertsatz der Hinterhauswohnungen hier bedeutungslos ist.

Kellergeschoßwohnungen gibt es in Neuwied nicht. Nach der Baupolizeiverordnung von 1878 dürfen Kellerwohnungen nur dann zu Wohnungen eingerichtet werden, wenn deren Decke mindestens 1 Meter über der Straßenhöhe liegt. Die Wohnungen lägen dann noch etwa 2 Meter unter der Straßenhöhe. In dieser Tiefenlage wären sie ständig vom Hochwasser des Rheins bedroht, weshalb ihre Einrichtung überhaupt unterblieb. Die Baupolizeiverordnung von 1900 untersagt übrigens, Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, im Kellergeschoß anzulegen.

Die Kellergeschosse sind deshalb bei den Geschoßangaben weggelassen worden.

Unter dem Gesichtspunkt von Hauswert und Hausertrag würde es genügen, die Erträge den gekennzeichneten Hausgruppen

---

76) Spiethoff, a. a. O. S. 42 ff.

gegenüberzustellen. Wir wollen aber darüber hinaus zur weiteren Auswertung des gesammelten Zahlenstoffes da, wo es angebracht erscheint, auch die Wohnungen als solche sowohl wie nach Lagen und Größen geordnet, schließlich auch nach der einzelnen Raumeinheit in die Berechnungen einflechten.

b) Das Ergebnis der Untersuchung über Neuwied.

1. Allgemeines.

Im Folgenden wird einleitend dargelegt, in welcher Weise das Ergebnis der Untersuchung über Neuwied unter Anwendung des zuvor entwickelten Verfahrens ermittelt worden ist und welcher Art die zugrunde liegenden Hausbesitz- und Wohnungsverhältnisse sind. Wie ist bei diesen Untersuchungen vorzugehen?

Zwei Wege erscheinen gangbar. Die Verschiedenartigkeit der Wohnlage, der Bauausführung, der äußeren und inneren Hausausstattung und des Lebensalters der einzelnen Gebäude unter einander könnte es geboten erscheinen lassen, einzelne Hausarten herauszustellen und durchzurechnen. Da die Zahl der hierbei erfaßten Häuser aber immerhin beschränkt bleiben würde, könnten sich leicht Zufälligkeiten in die Berechnung einschleichen, sodaß eine Verallgemeinerung der ermittelten Ergebnisse mehr als bedenklich wäre. Der zweite Weg erfaßt in räumlicher Hinsicht grundsätzlich alle Wohngebäude. Dadurch wird die Auswahl der einzelnen Gebäude dem freien Ermessen des Untersuchenden entzogen und von vornherein dem möglichen Einwand begegnet, daß sie nicht nach sachlichen Gesichtspunkten erfolgt sei. Die an sich gegebene Unterschiedlichkeit in den Hausverhältnissen ist jedoch nicht so, daß Häuser überhaupt nicht großen Gruppen zugeordnet werden könnten. Die einzelnen Gieder der Hausertragrechnung können nämlich nicht für sich betrachtet und gewürdigt werden; sie stehen stets in Wechselbeziehung zueinander und gleichen sich in etwa untereinander aus. So wird z. B. eine höhere Instandhaltungsrate eine längere Lebensdauer des Gebäudes zur Folge haben und in der Regel auch eine höhere Miete erzielen lassen. Durch diesen Ausgleich in sich wird die Richtigkeit einer Durchschnittsertragrechnung für eine größere Häuserzahl nicht beeinträchtigt. Uebrigens will die Arbeit auch nicht unbedingte Zahlen für eine Durchschnittsertragrechnung ermitteln, sondern sie erstrebt lediglich, Näherungszahlen anzugeben, die im allgemeinen als Richtlinie dienen können. Es ist deshalb von den beiden aufgezeigten Ermittlungswegen dem letzteren der Vorrang gegeben worden. Na-

turgemäß sind in den Rahmen dieser Arbeit nur solche reinen Wohngebäude — reine Geschäfts- und gemischte Häuser sind aus bekannten Gründen grundsätzlich ausgeschlossen worden — einbezogen, deren Ertragverhältnisse sowohl für die Vor- als auch für die Nachkriegszeit einwandfrei zu ermitteln gewesen sind. Alle übrigen Häuser (das sind 88,6 v. H.), für die aus irgendwelchen Gründen keine regelwirtschaftliche Ertragrechnungen aufgestellt werden konnten oder für die die Angaben verweigert wurden, sind ausgesondert worden. Nicht berücksichtigt worden sind alle diejenigen Häuser, die nach dem 1. Juli 1918 bezugsfertig geworden sind und deshalb der gesetzlichen Mietzinsregelung ebensowenig unterliegen, wie die Werks- und Dienstwohnungen, ferner diejenigen Häuser, die durch häufige und beträchtliche Hochwasserschäden besonders in Mitleidenschaft gezogen worden sind und eine Durchschnittsertragrechnung zu ungünstig beeinflussen würden.

Insgesamt sind über 263 Gebäude Ertragberechnungen aufgestellt worden, das sind 11,4 v. H. der überhaupt vorhandenen reinen Wohngebäude und 20 v. H. der vor dem 1. Juli 1918 errichteten reinen Wohngebäude. Von diesen 263 Gebäuden sind: ohne Mitrechnung des Kellergeschosses:

eingeschossig	18
zweigeschossig	150
dreigeschossig	90
viergeschossig	5
Eigenhäuser	43
Mitbenutzte Häuser	134
Erwerbshäuser	86

		ein-	zwei-	drei-	vier-
			geschossig		
Familienhäuser 55					
davon Eigenhäuser	43	16	26	1	—
Erwerbshäuser	12	2	10	—	—
Mietfamilienhäuser 128					
davon mitbenutzte	92	—	57	35	—
Erwerbshäuser	36	—	31	5	—
Mietstockwerkhäuser 80					
davon mitbenutzte	42	—	16	25	1
Erwerbshäuser	38	—	10	24	4
	263	18	150	90	5

Diese Zusammensetzung entspricht genau dem Gliederungsverhältnis der gesamten vor dem 1. Juli 1918 in Neuwied vorhandenen reinen Wohnhäuser.

Nach dieser Uebersicht sind die Häuser nach Bauart und Art der Nutzung zahlenmäßig in der folgenden abfallenden Reihenfolge vertreten:

1. das mitbenutzte zweigeschossige Mietfamilienhaus 57 mal
2. das mitbenutzte dreigeschossige Mietfamilienhaus 35 mal
3. das als Erwerbshaus genutzte zweig. Mietfamilienhaus 31 mal
4. das eigengenutzte zweigeschossige Familienhaus 26 mal
5. das mitbenutzte dreigeschossige Mietstockwerkhaus 25 mal
6. das als Erwerbshaus genutzte dreig. Mietstockwerkhaus 24 mal
7. das eigengenutzte eingeschossige Familienhaus 16 mal
8. das mitbenutzte zweigeschossige Mietstockwerkhaus 16 mal
9. das als Erwerbshaus genutzte zweig. Familienhaus 10 mal
10. das als Erwerbshaus genutzte zweig. Mietstockwerkhaus 10 mal
11. das als Erwerbshaus genutzte dreig. Mietfamilienhaus 5 mal
12. das als Erwerbshaus genutzte vierg. Mietstockwerkhaus 4 mal
13. das als Erwerbshaus genutzte eingeschossige Erwerbshaus 2 mal
14. das eigengenutzte dreigeschossige Familienhaus 1 mal
15. das mitbenutzte viergeschossige Mietstockwerkhaus 1 mal

Nehmen wir die Geschoßzahl und Ausstattung unter Anwendung der Zurechnungsmerkmale auf S. 84/85 als Unterscheidungsmerkmal, so sind von den Häusern zu bezeichnen als

	ein-	zwei-	drei-	vier-	zus.	%
			geschossig			
gut	—	26	3	3	32	12,17
mittel	7	82	77	2	168	63,88
gering	11	42	10	—	63	23,95
zus.	18	150	90	5	263	100,00

Am stärksten vertreten sind unter dem Gesichtspunkt der Geschoßzahl die zweigeschossigen und unter dem Gesichtspunkt der Bauart und Ausstattung die mittleren Häuser. In beiden Fällen liegt der Vomhundertsatz über 50.

Die erfaßten 263 Häuser enthalten insgesamt 656 Wohnungen. Auf ein Haus entfallen somit im Durchschnitt 2,49 Wohnungen. Die Häufigkeit der Wohnungen eines Hauses beträgt im Durchschnitt bei den

guten Häusern	1,59
mittleren Häusern	2,63
geringen Häusern	2,57.

In der Regel weisen die Häuser geringer Bauart und Ausstattung die höchste Wohnungszahl auf. Daß dies in Neuwied nicht der Fall ist, ist ein Zeichen günstiger Wohnungsverhältnisse und auf das Fehlen geringwertiger Mietkasernen zurückzuführen.

Mit der abnehmenden Güte der Häuser und Wohnungen fällt auch die Raumzahl der Wohnungen. Sie beträgt im Durchschnitt bei

guten Wohnungen	5,66
mittleren Wohnungen	4,03
geringen Wohnungen	3,16
im Durchschnitt	3,94.

Um dies noch mehr zu verdeutlichen, seien nachtsehend die einzelnen Wohnungsgrößen, gruppenweise zusammengefaßt, in Vomhundertteilen der Gesamtwohnungszahl ausgedrückt. Anteilig beträgt die Wohnungsgruppe mit Räumen:

bei der Haus- u. Wohnungsart	0—3 (Kleinwohnungen)		4—5 (Mittelwohnungen)		6 u. mehr Großwohnungen		zus. Zahl
	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%	
gut	4	7,84	21	41,18	26	50,98	51
mittel	37	8,35	399	90,07	7	1,58	443
gering	126	77,78	35	21,60	1	0,62	162
	167	25,46	455	69,36	34	53,18	656

Nur ein Viertel der gesamten Wohnungen gehört zu den Kleinwohnungen und nur ein Zwanzigstel zu den Großwohnungen. Mehr als zwei Drittel aller Wohnungen sind Mittelwohnungen. Von den 167 Kleinwohnungen haben nur 17 zwei und 150 drei Räume. Einraumwohnungen sind nicht festgestellt worden. Der Anteil der Zweiraumwohnungen ist also bedeutungslos. Der Uebersicht entnehmen wir ferner, daß von den

guten Wohnungen 76,47 v. H. zu den Großwohnungen
mittleren Wohnungen 87,69 v. H. zu den Mittelwohnungen
geringen Wohnungen 75,45 v. H. zu den Kleinwohnungen

gehören, daß also zwischen der Bauart und Ausstattung von Haus und Wohnung einerseits und der Raumzahlgröße anderseits eine

so weitgehende Uebereinstimmung besteht, daß beide Gruppen für Vergleichszwecke unbedenklich einander gleichgestellt werden können.

Die Untersuchung der Hausertragverhältnisse gründet sich — hierin liegt der besondere Wert der Untersuchung — in allen Einzelheiten auf Tatsachenermittlungen, die für jedes einzelne Haus, für jede einzelne Wohnung, ja für jede einzelne der angeführten Zahlen durch Feststellung bei den Hauseigentümern und durch Einsichtnahme in die Akten des Steuer-, Finanz-, Kataster-, Bau- und Grundbuchamts, in Mietverträge, Akten des Mieteinigungsamts, Rechnungen der Hauseigentümer usw. angestellt worden sind. Bei der Durchführung der Wert- und Ertragrechnungen ist von den Kaufpreisen oder Herstellungskosten ausgegangen worden, wie sie im Verfahrensabschnitt behandelt worden sind. Von diesen Preisen und Kosten, die sich fast ausschließlich mit den tatsächlichen decken, mußte ausgegangen werden, da ja festgestellt werden soll, wie das Hauseigentum über die Geldentwertung hinweggekommen ist, also sein angelegtes Kapital erhalten hat. Wie im übrigen im einzelnen verfahren worden ist, ist in den jeweiligen folgenden Abschnitten besonders angegeben worden. Aus Gründen der Vereinfachung und größeren Klarheit enthalten die durchgeführten Ertragberechnungen die bereinigten Beträge. Die umlagefähigen Betriebskosten treten also weder bei den Betriebskosten noch bei den Mieterträgen in die Erscheinung.

2. Die Rohmietertragrechnung.

Stellen wir die Rohmiete, das ist die tatsächliche Jahresfriedensmiete, den Anlagekosten gegenüber, so ergibt sich die Rohmietertragrechnung. Sie ist für die Wertermittlung weniger bedeutungsvoll, da sie keinen Regelschluß auf den wirklichen Ertragwert zuläßt. Letzteres wäre nur der Fall, wenn Rohmietertrag und Rohertrag zueinander in bestimmtem Verhältnis stünden. Hierüber an anderer Stelle.

Der Rohmietertrag — für die nachfolgenden Durchschnittsziffern errechnet aus der Gesamtheit der Häuser, nicht aus dem Durchschnitt der einzelnen Geschosse und Hausgruppen— beträgt in der Vorkriegszeit in Vomhundert des Kauf- oder Herstellungswertes:

bei den	Anzahl der Geschosse				
	1	2	3	4	durchschnittlich
Eigenhäusern	6,41	5,86	6,05	—	5,95
Mitbenutzten Häusern . .	—	6,34	6,60	5,82	6,74
Erwerbshäusern	6,28	6,44	6,77	6,56	6,58
guten Wohnhäusern . . .	—	5,88	6,41	6,39	6,01
mittleren Wohnhäusern .	6,46	6,32	6,64	6,27	6,49
geringen Wohnhäusern .	6,34	6,81	7,02	—	6,70
im Durchschnitt	6,39	6,28	6,65	6,35	6,43

Nach dieser Uebersicht beträgt der Rohmietertrag im Durchschnitt 6,43 v. H. Eine durchgängig 7 vomhundertteilige Verzinsung, wie sie auf dem Grundstücksmarkt üblich unterstellt wurde, besteht sonach tatsächlich nur „nach dem Gerede des Marktes“[77]). Für Kiel[78]) ist eine Durchschnittsrohverzinsung von 7,8 v. H. errechnet worden. Daß es sich im allgemeinen aber nur um Annahmen handelt, wird übrigens im Schrifttum zugegeben. Zu beachten ist hierbei jedoch, daß infolge der unrichtigen Gleichstellung des Erwerbspreises, Ertrag- und Steuerwertes mit dem „Friedenswert“, dem der Rohmietertrag gegenübergestellt wird, überwiegend der Steuerwert gemeint ist. Hierdurch wird die angenommene Rohverzinsung der tatsächlichen gegenüber noch weiter überhöht, da nach unseren Ermittlungen der Friedenssteuerwert 124,36 v. H. und der tatsächliche Erwerbspreis 118,33 v. H. des Ertragwertes beträgt, zwischen diesen beiden also eine Spanne von 6,03 v. H. liegt. An einem Zahlenbeispiel sei dies nachgewiesen:

Bei 10 000 Mk. Steuerwert und 700 Mk. Rohmietertrag beträgt die Rohverzinsung 7 v. H. Dann ist ein tatsächlicher Erwerbspreis von 9 515 Mk. dem Rohmietertrage von 700 gegenüberzustellen, das ergibt eine Verzinsung von 7,35 v. H. Bei 6 v. H. erhöht sich der Satz auf 6,30 v. H. Durch gelegentliche Vergleiche von Erwerbspreisen und Rohmieterträgen mag bei der Unkenntnis

77) Spiethoff, a. a. O. S. 66.
78) Wissing, a. a. O. S. 113.

der tatsächlichen Wertunterschiede mit die Vorstellung solch überhöhter Rohverzinsung genährt worden sein.

Eine 7 v. H. teilige Verzinsung weisen nach unseren Ermittlungen nur wenige geringe Dreigeschoßhäuser auf. Die mitbenutzten Häuser schneiden günstiger ab als die Erwerbs- und Eigenhäuser und die geringen Wohnhäuser besser als die mittleren und guten. Nach der Geschoßzahl verglichen stehen die dreigeschossigen Häuser an erster Stelle, die übrigen bewegen sich um den Mittelsatz.

Der durchschnittliche Mietertrag beträgt ohne Berücksichtigung der Geschoß- und Wohnlage sowie Ausstattung für folgende Häuser- und Wohnungsgruppen:

1913

Hausart	für eine Wohnung	für einen Wohnraum
Eigenhäuser	794,93	149,92
Mitbenutzte Häuser . . .	354,32	93,67
Erwerbshäuser	469,24	117,97
gute Häuser	1032,74	182,25
mittlere Häuser	423,42	104,84
geringe Häuser	226,23	71,58
im Durchschnitt	422,09	106,52
in M.-Gladbach [79])		75,—
in Bonn [79])		120,—

Die Eigenhäuser erzielen somit je Wohnung und Wohnraum den höchsten, die Erwerbshäuser einen geringeren und die mitbenutzten Häuser den geringsten Mietertrag.

Mit dem abnehmenden Gütegrade der Wohnungen und Räume fallen auch die Mieterträge.

---

79) Reiff: Die Entartung des Familienhauses im Rheinland. Heft 17 der Bonner Staatswissenschaftlichen Untersuchungen, S. 88.

Der Rohmietertrag beträgt

bei ... Wohnräumen	1913	1910			
	Neuwied	Kiel [80])	Köln [81])	Krefeld [81])	Düsseldorf [81])
je Wohnung					
2	129,37	178	214,30	192,36	246
3	228,80	262	314,30	245,30	360
4	408,69	431	482,90	290,76	486
5	650,75	630			
6	913,50	847			
7	1350,75				
8	1725,—				
9	—				
10 u. mehr	1885,—				
je Wohnraum					
2	64,68	89,—	107,15	96,18	123
3	76,27	87,33	104,76	81,76	120
4	102,17	107,75	120,72	72,69	121,50
5	130,15	126,—			
6	152,25	141,17			
7	192,85				
8	215,62				
9	—				
10 u. mehr	171,36				

In Neuwied steigt demnach die Durchschnittsmiete für einen Raum mit zunehmender Raumzahl bis zur achträumigen Wohnung, um erst bei der zehnräumigen — neunräumige fehlen — wieder zu fallen. Die Mieterträge der übrigen angeführten Orte dagegen fallen zunächst mit zunehmender Raumzahl je Raumeinheit. Da die Neuwieder Mieten an sich und mit denen der angegebenen Städte nicht ohne weiteres vergleichbar sind, wie Spiethoff[82]) in allgemeinen grundsätzlichen Ausführungen dargelegt hat, so kann nur ganz allgemein gefolgert werden, daß die hiesigen Mieten für Zwei- und Dreiraumwohnungen verhältnismäßig niedrig und für die größeren Wohnungen vergleichsweise angemessen erscheinen. Die Ursache dieser Mietpreisverhältnisse dürfte u. a. darin begründet liegen, daß Neuwied in den beiden letzten Vorkriegsjahrzehnten von 1890—1900 überhaupt keine Bevölkerungsvermehrung, von

80) Wissing, a. a. O. S. 146.
81) Reiff, a. a. O. S. 89.
82) a. a. O. S. 42 ff.

1900 bis 1910/15 — ohne Eingemeindung — nur eine Bevölkerungszunahme von etwa 2300 Einwohnern und bei der günstigen gesellschaftlichen Schichtung seiner Bevölkerung auch keinen plötzlich und stark auftretenden Bedarf an Kleinwohnungen zu verzeichnen hatte. Die hiesige Bevölkerung ist nämlich durch die zahlreichen Behörden — u. a. Amts- und Landgericht, Hauptzoll-, Kulturamt, Post, Stadt- und Kreisverwaltung — stark von Beamten durchsetzt, die Vier- und Fünfraumwohnungen bevorzugen. Weiter sei hier auf den Einfluß des Einkommens auf die Miethöhe nicht eingegangen.

Den Einfluß der Geschoßlage auf die Miethöhe zeigt folgende Darstellung:

Geschoßlage der Wohnung	Durchschnittsmietpreise			
	Neuwied 1913		Kiel 1910	
	für eine Wohnung	für einen bewohnbaren Raum	für eine Wohnung	für einen bewohnbaren Raum
	Mk.	Mk.	Mk.	Mk.
Erdgeschoß	253,70	96,65	331	99
1. Obergeschoß . . .	453,15	116,18	406	112
2. Obergeschoß . . .	393,41	98,35	388	109
3. Obergeschoß . . .	284,—	94,66	374	103
4. Obergeschoß . . .	—	—	283	84
Dachgeschoß	194,15	59,12	229	80

Wie wohl allerwärts[83]) bei reinen Wohnhäusern sind auch in Neuwied die Wohnungen im 1. Obergeschoß am teuersten. Dann folgen die Wohnungen des 2. Obergeschosses, doch werden sie teilweise — auch nach der Anzahl nicht überwiegend — schon von Mieten des Erdgeschosses überschnitten. In geringerem Abstand folgt weiter das 3. Obergeschoß, das im Durchschnitt — und im Gegensatz zu Kiel — schon unter dem Mietsatz des Erdgeschosses liegt. Die Wohnlage im 3. Obergeschoß scheint hier nicht sonderlich begehrt zu werden, worauf auch ihr verhältnismäßig geringes Vorkommen schließen läßt.

3. Die Rohertragrechnung.

Werden die Gesamtkosten der Hausbewirtschaftung ohne die Zinsen vom Rohmietertrage abgezogen, so stellt der Restbetrag den Rohertrag dar. Kapitalisieren wir diesen zum landesüblichen

83) Vergl. Spiethoff, a. a. O. S. 44, 45.

Zinsfuß, so erhalten wir den Kapitalwert des Rohertrages. Da wir jedoch die tatsächlich erzielte Verzinsung des Anlagekapitals ermitteln wollen, setzen wir den Rohertrag zum Anlagekapital in Beziehung. Diese Verhältnisrechnung nennt man Rohertragrechnung. Sie gibt den durchschnittlich erzielten Zinsfuß an. Die Frage, wie ist zu kapitalisieren, ist bereits für die Vor- und Nachkriegszeit im Abschnitt „Grundsätze" unter dem Absatz: Verzinsung des Hauskapitals[84]) erschöpfend behandelt worden. Hiernach müssen wir für die Vorkriegszeit jedes Haus nach den ihm eigenen hypothekarischen und zinsfüßlichen Verhältnissen und nur, soweit restliches Eigenkapital vorhanden ist, mit 5 v. H. kapitalisieren. Lediglich für die wenigen völlig unbelasteten Gebäude sind durchschnittliche Belastungs- und Zinssätze anzuwenden und zwar sind diese aus den Durchschnittsziffern der überhaupt belasteten und nicht aller, also einschließlich der unbelasteten Gebäude, zu gewinnen. Für die Nachkriegszeit ist der Kapitalisierung eine 5 vomhundertteilige Verzinsung des Rohertrages zugrunde gelegt worden, obwohl Kapitalgeber seit 1924 zeitweise höhere Zinssätze erzielten.

Nach den Ermittlungen betrug die hypothekarische Belastung bei den überhaupt belasteten Wohngebäuden 1913

durchschnittlich: 65,47 v. H. erststellig,
9,58 v. H. zweitstellig,
0,23 v. H. drittstellig,
und insgesamt: 75,28 v. H.

Demgemäß ist der Rohertrag der unbelasteten Grundstücke mit 65 Teilen, 10 Teilen und restlich kapitalisiert worden zu dem errechneten Zinsfußdurchschnitt von 4,14 v. H. für erste, 4,67 v. H. für zweite und 5 v. H. für dritte Hypotheken und Restkapital.

Bei nur teilweise belasteten Grundstücken ist zunächst nach der tatsächlichen Belastung und restlich wie bei den unbelasteten Grundstücken kapitalisiert worden.

Es sind nun für 1913 und 1929 je 2 Rohertragrechnungen durchgeführt worden und zwar eine r i c h t i g e unter Berücksichtigung aller Unkostenteile, lediglich ohne Zinsen, und eine f a l s c h e unter Vernachlässigung von Abschreibungen, Verlustrücklagen und Verwaltungskosten. Diese Kosten sind von den Eigentümern nie berücksichtigt worden, wenn überhaupt ertragwirtschaftlich gerechnet worden ist.

Auf doppelte Art läßt sich der Rohertrag darstellen:

1. ertragwirtschaftlich: in Vomhundertsätzen der Anlagekosten,
2. wertmäßig: durch Kapitalisieren des Rohertrages.

---

84) Vergl. S. 76/78.

Nach der ersten Darstellung betragen die Roherträge in Vom-hundert der Anlagekosten:

Hausart	Jahr und Rechnungsart	1	2	3	4	durchschnittlich
		geschossig				
Eigenhäuser	1913 richtig	2,86	3,43	3,52	—	3,36
	falsch	4,09	4,61	4,76	—	4,55
	1929 richtig	2,11	2,81	2,18	—	2,67
	falsch	3,24	4,08	3,42	—	3,92
Mitbenutzte Häuser	1913 richtig	—	3,46	3,84	3,49	3,65
	falsch	—	4,75	5,17	4,74	4,97
	1929 richtig	—	1,05	2,16	1,64	2,05
	falsch	—	3,32	3,49	2,90	3,40
Erwerbshäuser	1913 richtig	3,18	3,62	4,00	3,92	3,78
	falsch	4,43	3,75	5,36	5,29	5,12
	1929 richtig	2,15	2,37	2,26	2,04	2,32
	falsch	3,39	3,69	3,62	3,42	3,66
Gute Häuser	1913 richtig	—	3,51	3,86	3,84	3,60
	falsch	—	4,73	5,08	5,18	4,83
	1929 richtig	—	2,62	2,12	1,95	2,47
	falsch	—	3,98	3,34	3,30	3,75
Mittlere Häuser	1913 richtig	3,04	3,53	3,88	3,73	3,71
	falsch	4,25	4,81	5,23	5,06	5,03
	1929 richtig	2,28	2,28	2,19	1,90	2,23
	falsch	3,49	3,62	3,54	3,23	3,57
Geringe Häuser	1913 richtig	2,63	3,47	3,91	—	3,49
	falsch	4,06	4,85	5,32	—	4,87
	1929 richtig	2,01	1,65	2,27	—	1,82
	falsch	3,26	3,03	3,68	—	3,19
Im Durchschnitt	1913 richtig	2,90	3,51	3,88	3,80	3,66
	falsch	4,14	4,79	5,23	5,14	4,97
	1929 richtig	2,12	2,27	2,19	1,93	2,22
	falsch	3,26	3,61	3,53	3,27	3,56

Im Durchschnitt verzinst sich das Hauskapital 1913 bei richtiger Ertragrechnung mit 3,66 v. H., während schon für 1. Hypotheken im Durchschnitt 4,14 v. H. erzielt werden. Der Ertrag steigt mit zunehmender Geschoßzahl bis zu drei Geschossen, bei den viergeschossigen fällt er wieder — wenn auch unerheblich — liegt jedoch noch über dem der zweigeschossigen Häuser. Der Rohertrag der eingeschossigen Häuser setzt stark gegen die übrigen ab.

Am besten verzinsen sich Erwerbshäuser, dann folgen mitbenutzte und schließlich Eigenhäuser.

Mittlere Häuser verzinsen sich besser als gute, diese wiederum besser als geringe. Die weit verbreitete Meinung, daß Häuser mit Kleinwohnungen am ertragreichsten seien, findet in Neuwieder Hausertragverhältnissen keine Bestätigung. Diese Reihenfolgen der Roherträge stimmen mit denen der Rohmieterträge nicht überein. Letzere sind also keine zuverlässigen Wertmaßstäbe für den Rohertrag und damit auch nicht für den Ertragwert.

Erst bei falscher Ertragrechnung scheinen die Häuser einen angemessenen Ertrag abzuwerfen; tatsächlich handelt es sich aber um ein Verlustgeschäft. Die Ertragkurven laufen denen der richtigen Rechnungen in etwa gleich; sie liegen allerdings höher.

Für 1929 bleiben die Roherträge erwartungsgemäß hinter den vorkriegszeitlichen zurück. Im Durchschnitt beträgt der Rohertrag richtig 2,22 v. H. und falsch errechnet 3,56 v. H. Ueber den Grad der Unterschreitung Weiteres in der Abhandlung über die durch die Geldblähe Geschädigten.

Der durch Kapitalisieren errechnete Ertragwert gewinnt nur Bedeutung im Vergleich mit anderen Verfahren der Wertermittlung. Er ist deshalb in dem wertvergleichenden Abschnitt abgehandelt.

Wenn wir den sachlichen Bedingtheiten der Hausertragrechnungen nachspüren wollen, müssen wir die Gesamtkosten aufgliedern. Hierzu gehören nächst den laufenden Kosten die anlagebedingten, also die Kauf- und Herstellungspreise, die Boden-, Straßen- und die Nebenkosten. Diese verteilen sich vomhundertteilig:

bei der Hausart	auf	Geschoßzahl				Durchschnitt
		1	2	3	4	
		v. H.	v. H.	v. H.	v. H.	v. H.
Eigenhaus	Bodenkosten	15,33	19,11	11,02	—	18,07
	Baukosten	73,45	71,39	75,48	—	71,93
	Straßenkost.	4,20	3,44	6,62	—	3,75
	Nebenkosten	7,02	6,06	6,88	—	6,25
	Zusammen	100.—	100,—	100,—	—	100,—
Mitbenutztes Haus	Bodenkosten	—	15,40	17,22	7,67	16,13
	Baukosten	—	73,88	72,55	83,—	73,43
	Straßenkost.	—	4,12	3,53	1,93	3,77
	Nebenkosten	—	6,60	6,70	7,40	6,67
	Zusammen	—	100,—	100,—	100,—	100,—
Erwerbshaus	Bodenkosten	14,55	15,25	13,45	10,89	14,19
	Baukosten	74,27	73,48	75,75	80,72	74,97
	Straßenkost.	4,33	4,91	4,16	2,22	4,39
	Nebenkosten	6,85	6,36	6,64	6,17	6,45
	Zusammen	100,—	100,—	100,—	100,—	100,—
Gutes Haus	Bodenkosten	—	18,60	17,98	8,39	17,13
	Baukosten	—	71,95	71,39	82,65	73,33
	Straßenkost.	—	3,30	4,02	2,10	3,23
	Nebenkosten	—	6,15	6,61	6,86	6,31
	Zusammen	—	100,—	100,—	100,—	100,—
Mittleres Haus	Bodenkosten	15,36	15,36	15,70	12,71	15,48
	Baukosten	71,67	73,80	73,86	79,17	73,94
	Straßenkost.	6,34	4,36	3,75	2,20	4,02
	Nebenkosten	6,63	6,48	6,69	5,92	6,56
	Zusammen	100,—	100,—	100,—	100,—	100,—
Geringes Haus	Bodenkosten	15,13	14,06	14,55	—	14,26
	Baukosten	74,91	73,54	74,23	—	73,82
	Straßenkost.	2,71	5,79	4,51	—	5,21
	Nebenkosten	7,25	6,61	6,71	—	6,71
	Zusammen	100,—	100,—	100,—	—	100,—
Durchschnittlich	Bodenkosten	14,55	16,09	15,78	10,—	15,68
	Baukosten	73,57	73,23	73,71	81,35	73,79
	Straßenkost.	4,21	4,28	3,82	2,14	4,—
	Nebenkosten	7,—	6,40	6,69	6,51	6,53
	Zusammen	100,—	100,—	100,—	100,—	100,—

Nach dieser Aufteilung der Anlagekosten entfallen im Durchschnitt auf

Bodenkosten	15,68 v. H.
Baukosten	73,79 v. H.
Straßenkosten	4,— v. H.
Nebenkosten	6,53 v. H.

Von den eingeschossigen Häusern abgesehen fällt der Bodenkostenanteil mit der höheren Geschoßzahl und zwar ungleich stärker von 3 zu 4 Geschossen. Mit den Bodenkosten fallen auch die Straßen- und Nebenkosten, sodaß also der Ausgleich durch die Baukosten erfolgt. Die Bodenpreissenkung ist somit geringer als die Baukostensteigerung. Bei den eingeschossigen Häusern handelt es sich durchweg um kleinparzelligen Besitz. Desgleichen fällt der Bodenkostenanteil in den Reihenfolgen: Eigen-, mitbenutztes-, Erwerbshaus und gutes, mittleres, geringes Haus, bewegt sich also in derselben Richtung, wie sie Spiethoff[85]) durch von einander unabhängige Einzeluntersuchungen für Köln, Duisburg und Aachen hat ermitteln lassen. Hierbei stehen fallenden Bodenpreisen steigende Bau-, Straßen und Nebenkosten gegenüber. Die Bodenkostenanteile betrugen in Vomhundert der Gesamtkosten

	in Duisburg	Aachen	Kiel	Neuwied
für gute Häuser	27,7	26,31	18,4	17,13
für mittlere Häuser	21,3	22,06	bis	15,48
für geringe Häuser	19,3	15,79	9,8	14,26

In der Abstufung der Bodenpreise von den guten über die mittleren zu den geringen Häusern wird der Einfluß der Gesellschaftslage auf die Miethöhe und die Abhängigkeit der Bodenpreise von der Miethöhe deutlich.

Die Neuwieder Sätze liegen vergleichsweise niedrig, obzwar sie von den Kielern noch unterschritten werden; das hat seine örtlichen Gründe.

Die Baukostenanteile laufen den Bodenkostenanteilen entgegengesetzt. Fallenden Bodenkostenanteilen entsprechen steigende Baukostenanteile. Außer der üblichen Reihenfolge steht, daß in Neuwied die mittleren und nicht die geringen Häuser den höchsten Baukostenanteil aufweisen. Es ist zu bedenken, daß es sich um bereits ausgewogene Werte handelt und daß die Kleinwohnungen in Neuwied größtenteils 3 Räume haben und somit nicht zu den baulich sehr teuren 2räumigen Arbeiterwohnungen

85) Spiethoff, a. a. O. S. 56/57.

zu rechnen sind, die erfahrungsgemäß den höchsten Baukostenanteil haben, wie auch Wissing[86]) errechnet hat. Tatsächlich liegt der Baukostenanteil der geringen (Klein-) Wohnungen — wie nachstehende Errechnungen zeigen — im einzelnen doch öfters am höchsten.

Der Baukostenanteil beträgt anteilig bei

	1	2	3	4 geschossigen
guten Häusern	—	71,95	71,39	82,65
mittleren Häusern	71,67	73,80	73,86	79,17
geringen Häusern	74,91	73,54	74,23	—

Mit der zunehmenden Geschoßzahl steigt der Baukostenanteil, um bei den viergeschossigen Gebäuden erheblich zu überragen. Die eingeschossigen Gebäude haben allerdings einen — unwesentlichen — höheren Anteil als die zweigeschossigen. Die Baukostensteigerung von 3 zu 4 Geschossen ist ganz erheblich. Ihr entspricht zu etwa 80 Teilen die Bodenpreissenkung. Die Baukostenerhöhungen vom Eigen- zum mitbenutzten und von diesem zum Erwerbshaus sind nahezu gleich, jedoch stärker als vom guten zum mittleren Haus, während die Baukosten von diesem zum geringen (im Durchschnitt) aus den schon erläuterten Gründen sogar fallen. Das Verhältnis der Baukosten zu den übrigen Kosten ist bereits berührt worden.

Die Neuwieder Boden- und Baukostenanteile bestätigen, daß höheren Boden- geringere Baukostenanteile entsprechen[87]). Den hier beispielsweise Kiel gegenüber höheren Bodenkosten stehen dadurch geringere Baukosten gegenüber, daß u. a. die Bausteine (Schwemmsteine) in Neuwied selbst und in nächster Umgebung hergestellt werden und daß das Bauholz vom Neuwied unmittelbar vorgelagerten Westerwald verkehrsnah bezogen werden kann.

Für die Beurteilung der Höhe der Hausbaukosten ist wesentlich, unter welchen Verhältnissen sich der Hausbau vollzogen hat. Von der Seite des Wohnungsbedarfs her wurden in Neuwied, das keine sprunghafte Bevölkerungszunahme zu verzeichnen hatte, keine außergewöhnlichen Anforderungen an den Baumarkt gestellt. Die in der Geschichte der Stadt Neuwied verzeichnete lebhaftere Bautätigkeit in den Jahren 1872, 1884, 1905, 1906, 1909, 1910 und 1911 fällt mit Anstiegs- und Hochschwungszeiten des wirtschaftlichen Kreislaufs zusammen, geht also in der Hauptsache auf stärkeren Wohnungsbedarf infolge Zuzugs zurück. Auf der Seite

86) a. a. O. S. 156.
87) Spiethoff, a. a. O. S. 56.

des Wohnungsangebots lassen sich die Verhältnisse leider nicht einwandfrei feststellen, wie im stadtgeschichtlichen Teil ausführlich dargelegt worden ist.

Die Straßenkosten beanspruchen in Neuwied durchschnittlich 4 Hundertteile der Anlagekosten. Das erscheint, gemessen an Kiel 2,5%, Duisburg 4,66% und Aachen 2,85% recht hoch, findet aber seine Erklärung in den geringern Boden- und Baukosten. Die Spanne des Straßenkostenanteils liegt zwischen 0,74 und 18,33%. In einem Falle hat ein Eckhaus einen Anteil von 29,27 v. H. Die Mehrzahl der Anteile liegt jedoch unter dem Durchschnitt.

Die Straßenkosten sind von der Zeit um die Jahrhundertwende bis zu den letzten Vorkriegsjahren nur unwesentlich gestiegen. Das hat seine Hauptursache darin, daß die Stadt die Straßenanlage in der ausreichenden Breite der vorhandenen Straßen und in der bewährten früheren Art weitergeführt und kostspielige neue Straßenbauversuche unterlassen hat. Die Anliegerbeiträge für den Grunderwerb hielten sich in sehr mäßigen Grenzen und lagen durchweg erheblich unter den technischen Straßenkosten. Es ist also auch auf die geringeren Bodenpreise zurückzuführen, daß die Straßenkosten insgesamt keinen überhöhten Vomhundertsatz der Hausbaukosten ausgemacht und den Wohnungsbau nicht beeinträchtigt haben.

Niedrige Straßenkosten begünstigen die Baulanderschließung in geringer Baublocktiefe. Für Neuwied ist diese Wirkung nicht eingetreten. Die Straßenauslegung lag von jeher in den Händen der Stadt und erfolgte nach einem festen Plan. Hierbei war sie in ihren Entschließungen nicht ganz frei, denn sie mußte vielfach an das vorhandene Straßennetz älterer Zeit anknüpfen. Ein Bebauungsplan ist in den fraglichen Quellen erstmalig in der Ortssatzung von 1878 erwähnt. Nach der Stadtgeschichte wurde er 1888 neu aufgestellt. Im Jahre 1903 wurde er durch einen neuen Plan abgelöst, der die Stadtentwicklung nach Osten und Südosten vortrieb. Die Baublocktiefen erhielten aber keine geringeren Abmessungen als der Stadtkern sie aufwies. Dies hat aber nicht zum Bau von Mietkasernen, Seiten- und Quergebäuden geführt. Die teilweise vorhandenen Anbauten stammen nämlich aus den 90er Jahren und enthalten nach der damals üblichen Grundrißlösung nur ergänzende Räume zu den Wohnungen im Hauptgebäude. Im allgemeinen wurde die Randbebauung beibehalten. Es lassen sich somit keine Beziehungen zwischen Baublocktiefe und Straßenkosten nachweisen.

Die Nebenkosten betragen im Durchschnitt 6,53 v. H. der Anlagekosten. Sie liegen durchgängig über den Straßenkosten und stellen somit einen beachtlichen Kostenanteil dar. Den Haupt-

anteil beanspruchen die Kosten der Bauleitung, denen sich die Baugeldverzinsung anschließt. In größerem Abstande folgen dann die Kosten der Hypothekenvermittlung in unterschiedlicher Höhe, die Stempelkosten, grundbuchamtlichen Gebühren und schließlich die Baupolizeikosten. Daß die Nebenkosten sich in etwa den Baukosten gleichlaufend bewegen, ist hiernach natürlich. Im übrigen lassen sich bei der Verschiedenartigkeit ihrer Beeinflussungen Regelmäßigkeiten weder feststellen noch annehmen.

Wir kommen nun zu den laufenden Kosten der Ertragrechnung und geben vor ihrer prüfenden Einzelbetrachtung einen Gesamtüberblick ihrer vomhundertteiligen Aufteilung nach den verschiedenen Hausgruppen:

Die laufenden Kostenanteile der Ertragrechnung.

Die Kostenanteile betragen in v. H. des Mietertrages: 1913

Kosten	1	2	3	4	im Durchschnitt	Berliner Hauslastentabelle
	geschossig					
Abschreibung	14,03	13,99	13,47	14,81	13,82	—
Verwaltungskosten . . .	3,—	3,79	3,99	3,48	3,85	3,44
Betriebskosten	29,54	17,47	15,89	12,94	16,88	10,39
Instandhaltung	5,68	6,14	5,48	6,13	5,85	7,80
(Bewirtschaftungskosten) .	(38,22)	(27,40)	(25,36)	(22,55)	(26,58)	(21,63)
Verlustrücklagen	2,26	2,60	2,71	2,80	2,64	—
Zinsen	69,40	70,54	65,70	69,86	68,48	78,37 [88]
Zusammen	123,91	114,53	107,24	110,02	111,52	100.—
Zusammen ohne Abschreibung, Verwaltungskost. und Rücklagen . . .	104,62	94,14	87,07	88,93	91,21	

Die Uebersicht zeigt, daß die erfaßten Häuser weder im geschoßweisen noch im Gesamtdurchschnitt eine Rente abgeworfen haben, wenn alle Kostenteile berücksichtigt sind. Lediglich 4 mittlere dreigeschossige Häuser, darunter 3 mitbenutzte Häuser und 1 Erwerbshaus, haben neben allen Kosten einschließlich ortsüblicher Hypothekenverzinsung eine Rente bis zu 3,80 v. H. des Anlagekapitals erbracht. Diese wenigen Ausnahmen bestätigen um so nachhaltiger, daß der Hausbesitz in der Vorkriegszeit

88) Zinsendienst, Rente usw.

in der Regel verlustbringend gewesen ist Im Durchschnitt hätte die Miete 11,52 v. H. höher liegen müssen, wenn sie lediglich alle Unkosten decken sollte. Die eingeschossigen Häuser haben einen um 23,91 v. H. zu niedrigen Mietertrag, bei den zweigeschossigen beträgt der Minderertrag 14,53 v. H. und bei den dreigeschossigen 7,24 v. H.; bei den viergeschossigen steigt er auf 10,02 v. H. Der Verlust verringert sich somit mit zunehmender Geschoßzahl bis zu drei Geschossen. Diese Gebäude schneiden am günstigsten ab. Einzig ihr Kostenstand liegt unter dem Durchschnitt, aber immer noch erheblich über der Wirtschaftlichkeitsgrenze. So stellt sich uns das Bild der tatsächlichen — vielumstrittenen — Lage des für die Volkswirtschaft und Landeswohlfahrt so hervorragend bedeutsamen Wohnhausbesitzes bei wirtschaftlicher Ertragrechnung in der Vorkriegszeit dar:

zu 98% ein Verlustgeschäft,
zu 2% gewinntragend.

Diese Feststellung für Neuwied ist weit ungünstiger, als sie von Hausbesitzerseite anderorts getroffen ist[89]), denn dort werden die Hauslasten mit insgesamt 100% der Friedensmiete angegeben, während wir 111,52% errechnet haben.

Werden Abschreibung, Verwaltungskosten und Rücklagen außer Ansatz gelassen, dann scheint die Wohnungsunternehmung gewinnbringend zu sein für die mehrgeschossigen Wohngebäude. Von einem wirklichen Gewinn kann aber keine Rede sein, da die Unterlassung der Abschreibung und Rücklage entsprechenden tatsächlichen Verlusten gleichzusetzen ist, die in der fortschreitenden Minderung des Gebäudewertes, gegebenenfalls im erzielten Verkaufspreise und in gelegentlichen Mietausfällen auftreten. Die Nichtberechnung von Verwaltungskosten ist gleichzuwerten, gleich ob sie tatsächlich gezahlt oder vom Hausbesitzer selbst verdient werden. Aber selbst bei dieser Rechnung bleiben die Eigenhäuser verlustbringend, weshalb auch ihr Anteil an der Gesamtzahl der Wohnhäuser mit noch nicht 20 v. H. sehr gering ist.

Geben wir zunächst eine Uebersicht über die Lastenverteilung bei den verschiedenen Hausgattungen.

Die Kostenanteile betragen in Vomhundert des Mietertrages

89) Kugler, a. a. O. S. 57.

1. bei Eigen-, mitbenutzten und Erwerbshäusern 1913:

Kosten	Hausart	1	2	3	4	im Durchschnitt
		geschossig				
Abschreibung	Eigenhaus	14,03	14,64	15,86	—	14,62
	Mitbenutztes Haus	—	13,73	13,54	16,16	13,68
	Erwerbshaus	14,02	13,99	13,22	14,34	13,72
	im Durchschnitt	14,03	13,99	13,47	14,81	13,82
Verwaltungskosten	Eigenhaus	3,—	3,25	2,74	—	3,18
	Mitbenutztes Haus	—	4,06	4,07	2,99	4,04
	Erwerbshaus	3,05	3,74	3,93	3,65	3,80
	im Durchschnitt	3,—	3,79	3,99	3,48	3,85
Betriebskosten	Eigenhaus	30,43	15,64	17,—	—	17,98
	Mitbenutztes Haus	—	18,90	16,22	12,99	17,37
	Erwerbshaus	23,90	16,70	15,24	12,92	15,86
	im Durchschnitt	29,54	17,47	15,89	12,94	16,88
Instandhaltung	Eigenhaus	5,71	5,56	4,36	—	5,51
	Mitbenutztes Haus	—	6,05	5,41	5,47	5,71
	Erwerbshaus	5,49	6,52	5,66	6,36	6,17
	im Durchschnitt	5,68	6,14	5,48	6,13	5,85
(Bewirtschaftungskosten)	Eigenhaus	39,14	24,45	24,10	—	26,67
	Mitbenutztes Haus	—	29,01	25,70	21,45	27,12
	Erwerbshaus	32,44	26,96	24,83	22,93	25,83
	im Durchschnitt	(38,22)	(27,40)	(25,36)	(22,55)	(26,58)
Verlustrücklagen	Eigenhaus	2,17	2,18	1,86	—	2,15
	Mitbenutztes Haus	—	2,63	2,62	2,39	2,62
	Erwerbshaus	2,81	2,78	2,92	2,94	2,85
	im Durchschnitt	2,26	2,60	2,71	2,80	2,64
Zinsen	Eigenhaus	69,38	75,76	68,86	—	74,35
	Mitbenutztes Haus	—	69,75	66,32	74,84	68,09
	Erwerbshaus	69,51	68,86	64,39	68,12	67,08
	im Durchschnitt	69,40	70,54	65,70	69,86	68,48
Zusammen	Eigenhaus	124,72	117,03	110,68	—	117,79
	Mitbenutztes Haus	—	115,12	108,18	114,84	111,51
	Erwerbshaus	118,78	112,59	105,36	108,33	109,48
	im Durchschnitt	123,91	114,53	107,24	110,02	111,52
Zusammen ohne Abschreibung, Verwaltungskosten und Rücklagen	Eigenhaus	105,52	96,96	90,22	—	97,84
	Mitbenutztes Haus	—	94,69	87,95	93,30	91,17
	Erwerbshaus	98,90	92,08	85,29	87,40	89,11
	im Durchschnitt	104,62	94,14	87,07	88,93	91,21

2. bei guten, mittleren und geringen Häusern 1913:

Kosten	Hausart	1	2	3	4	im Durchschnitt
		geschossig				
Abschreibung	gut	—	15,14	13,18	14,73	14,84
	mittel	13,17	13,79	13,53	14,96	13,67
	gering	14,65	12,92	13,—	—	13,10
	im Durchschnitt	14,03	13,99	13,47	14,81	13,82
Verwaltungskosten	gut	—	3,07	3,27	3,59	3,17
	mittel	3,06	3,90	4,02	3,30	3,94
	gering	2,97	4,55	4,24	—	4,33
	im Durchschnitt	3,—	3,79	3,99	3,48	3,85
Betriebskosten	gut	—	13,91	15,28	12,97	13,94
	mittel	28,49	17,76	15,73	12,87	16,70
	gering	30,30	22,—	18,33	—	21,99
	im Durchschnitt	29,54	17,47	15,89	12,94	16,88
Instandhaltung	gut	—	5,73	5,43	5,94	5,72
	mittel	5,71	6,12	5,46	6,46	5,77
	gering	5,65	6,79	5,81	—	6,46
	im Durchschnitt	5,68	6,14	5,48	6,13	5,85
(Bewirtschaftungskosten)	gut	—	22,71	23,98	22,50	22,83
	mittel	37,26	27,78	25.21	22,63	26,41
	gering	38,92	33,34	28,38	—	32,78
	im Durchschnitt	38,22	27,40	25,36	22,55	26,58
Verlustrücklagen	gut	—	2,41	2,54	2,75	2,47
	mittel	2,46	2,63	2,71	2,88	2,68
	gering	2,11	2,80	2,85	—	2,74
	im Durchschnitt	2,26	2,60	2,71	2,80	2,64
Zinsen	gut	—	75,52	65,33	68,87	73,32
	mittel	69,45	70,06	65,94	71,57	67,90
	gering	69,36	64,39	62,90	—	64,55
	im Durchschnitt	69,40	70,54	65,70	69,86	68,48
Zusammen	gut	—	115,78	105,03	108,85	113,46
	mittel	122,34	114,26	107,39	112,04	110,66
	gering	125,04	113,45	107,13	—	113,17
	im Durchschnitt	123,91	114,53	107,24	110,02	111,52
Zusammen ohne Abschreibung, Verwaltungskosten und Rücklagen	gut	—	95,16	86,03	87,78	92,98
	mittel	103,65	93,94	87,13	90,90	90,37
	gering	105,31	93,18	87,04	—	93,—
	im Durchschnitt	104,62	94,14	87,07	88,93	91,21

In der Uebersicht 1 sowohl wie auch in der der Roherträge finden wir bestätigt, daß bei richtiger Ertragrechnung Eigenhäuser am unwirtschaftlichsten, mitbenutzte annähernd dem allgemeinen Durchschnitt entsprechend und Erwerbshäuser zwar günstiger, aber immer noch verlustbringend abschließen. Die Eigenhäuser entfernen sich, abgesehen von den eingeschossigen Häusern, durchweg ungleich stärker von der jeweiligen geschoßdurchschnittlichen Lastenhöhe als die Erwerbshäuser. Dem entspricht das Ergebnis der falschen Ertragrechnungen. Lediglich die eingeschossigen Eigenhäuser nähern sich stärker der mittleren Lastenhöhe dieser Geschoßgruppe als die Erwerbshäuser. Bei falscher Ertragrechnung treten nur eingeschossige Eigenhäuser als verlustbringend hervor. Sind bei richtiger Ertragrechnung von 263 Häusern ganze 4 verlustfrei, so steigt die Zahl bei falscher Rechnung auf 226 = rd. 86 v. H. Von den guten, mittleren und geringen Häusern sind, wie die Uebersicht 2 zeigt, im Durchschnitt die mittleren am wenigsten verlusttragend, dann folgen die geringen und schließlich die guten. Geschoßweise gesehen liegen die drei- und viergeschossigen unter, die übrigen über der mittleren Lastenhöhe. Bei falscher Rechnung liegen die Verhältnisse ebenso. Nur bei den eingeschossigen Häusern übersteigen die Lasten das Mietaufkommen.

Für den mit dem Jahre 1929 abschließenden Zeitraum stellen sich die Kostenanteile in Vomhundert des Mietertrags wie folgt:

Kosten	1	2	3	4	im Durchschnitt	Gesetzliche Miete
	geschossig					
Abschreibung	14,03	14,01	13,47	14,81	13,82	?
Verwaltungskosten . . .	3,—	3,79	3,99	3,48	3,85	7.—
Betriebskosten	31,07	21,20	18,76	16,16	20,18	21.—
Instandhaltung	9,72	10,39	9,87	11,77	10,22	23.—
(Bewirtschaftungskosten) .	(43,79)	(35,38)	(32,62)	(31,41)	(34,25)	(51.—)
Verlustrücklagen	2,26	2,60	2,71)	2,80)	2,65	?
Hauszinssteuer	26,74	31,69	38,13	40,51	34,63	48.—
Zinsen	19,49	19,92	18,73	19,69	19,41	21.—
(Hauszinssteuer u. Zinsen)	(46,23)	(51,61)	(56,86)	(60,20)	(54,04)	(69.—)
Zusammen	106,31	103,60	105,66	109,22	104,76	120.—
Zusammen ohne Abschreibung, Verwaltungskost. und Rücklagen . . .	87,02	83,20	85,49	88,13	84,44	

Nach der gesetzlichen Mietzinsregelung beträgt der Mietsatz 1929 120 v. H. der Friedensmiete. An diesen Vomhundertsatz reicht nach der vorstehenden Uebersicht die Hauslastenhöhe nicht heran, sodaß dem Hauseigentümer also über sämtliche Lasten hinaus einschließlich 5 vomhundertteilige Verzinsung des auf 25 v. H. aufgewerteten Anlagekapitals ein Gewinn verbleibt, der immerhin beachtlich ist. Im Durchschnitt beträgt dieser Gewinn 15,24 v. H. der Friedensmiete; bei den zweigeschossigen ist er größer, bei den übrigen mit zunehmender Geschoßzahl geringer. Bei falscher Ertragrechnung ergeben sich entsprechende, nur erheblich höher liegende Gewinnverhältnisse. Bei richtiger Ertragrechnung werfen 31 Häuser keinen Gewinn ab. Gewinnbringend sind 1929 somit

232 Häuser = 88,21 v. H.

Bei falscher Ertragrechnung ist 1 Haus verlusttragend.

Die folgenden Darstellungen zeigen eine Aufteilung des Mietertrages auf die einzelnen Kostenteile und den Gewinn, ausgedrückt in Vomhundert der Friedensmiete:

1. bei Eigen-, mitbenutzten und Erwerbshäusern. 1929.

Kosten	Hausart	1	2	3	4	im Durchschnitt
		geschossig				
Abschreibung	Eigenhaus	14,03	14,71	15,86	—	14,68
	Mitbenutztes Haus	—	13,73	13,54	16,16	13,69
	Erwerbshaus	14,03	13,99	13,22	14,34	13,72
	im Durchschnitt	14,03	14,01	13,47	14,81	13,82
Verwaltungskosten	Eigenhaus	3.—	3,24	2,74	—	3,17
	Mitbenutztes Haus	—	4,06	4,07	2,99	4,04
	Erwerbshaus	3,05	3,75	3,93	3,66	3,80
	im Durchschnitt	3.—	3,79	3,99	3,48	3,85
Betriebskosten	Eigenhaus	31,82	19,01	16,54	—	20,80
	Mitbenutztes Haus	—	22,32	19,08	17,83	20,53
	Erwerbshaus	26,34	20,97	18,31	15,57	19,53
	im Durchschnitt	31,07	21,20	18,76	16,16	20,18
Instandhaltung	Eigenhaus	9,74	9,11	7,72	—	9,12
	Mitbenutztes Haus	—	10,13	9,71	10,63	9,92
	Erwerbshaus	9,51	11,32	10,26	12,18	10,97
	im Durchschnitt	9,72	10,39	9,87	11,77	10,22
(Bewirtschaftungskosten)	Eigenhaus	(44,56)	(31,36)	(27,—)	—	(33,09)
	Mitbenutztes Haus	—	(36,51)	(32,86)	(31,45)	(34,49)
	Erwerbshaus	(38,90)	(36,04)	(32,50)	(31,41)	(34,30)
	im Durchschnitt	(43,79)	(35,38)	(32,62)	(31,41)	(34,25)
Verlustrücklagen	Eigenhaus	2,17	2,18	1,86	—	2,15
	Mitbenutztes Haus	—	2,63	2,62	2,39	2,62
	Erwerbshaus	2,80	2,78	2,92	2,94	2,85
	im Durchschnitt	2,26	2,60	2,71	2,80	2.65
Hauszinssteuer	Eigenhaus	26,22	23,79	39,28	—	25,16
	Mitbenutztes Haus	—	36,20	38,25	41,70	37,39
	Erwerbshaus	30.—	30,32	37,89	40,10	34,09
	im Durchschnitt	26,74	31,69	38,13	40,51	34,63
Zinsen	Eigenhaus	19,45	21,31	20,63	—	20,98
	Mitbenutztes Haus	—	19,78	18,82	21,48	19,32
	Erwerbshaus	19,88	19,40	18,43	19,05	19.—
	im Durchschnitt	19,49	19,92	18,73	19,69	19,41
Hauszinssteuer und Zinsen	Eigenhaus	45,66	45,10	59,91	—	46,14
	Mitbenutztes Haus	—	55,98	57,07	63,18	56,71
	Erwerbshaus	49,88	49,72	56,32	59,15	53,09
	im Durchschnitt	46,23	51,61	56,86	60,20	54,04
Zusammen	Eigenhaus	106,42	93,35	104,63	—	96,06
	Mitbenutztes Haus	—	108,85	106,09	113,18	107,51
	Erwerbshaus	105,61	102,53	104,96	107,84	103,96
	im Durchschnitt	106,31	103,60	105,66	109,22	104,76
Zusammen ohne Abschreibung, Verwaltungskosten und Rücklagen	Eigenhaus	87,22	73,22	84,18	—	76,06
	Mitbenutztes Haus	—	88.43	85,86	91,64	87,16
	Erwerbshaus	85,73	82,01	84,89	86,90	83,59
	im Durchschnitt	87,02	83,20	85,49	88,13	84,44

2. bei guten, mittleren und geringen Häusern. 1929.

Kosten	Hausart	1	2	3	4	im Durchschnitt
		geschossig				
Abschreibung	gut	—	15,19	13,18	14,73	14,88
	mittel	13,18	13,78	13,53	14,96	13,67
	gering	14,65	12,92	13.—	—	13,10
	im Durchschnitt	14,03	14,01	13,47	14,81	13,82
Verwaltungskosten	gut	—	3,06	3,27	3,59	3,17
	mittel	3,06	3,90	4,03	3,29	3,94
	gering	2,97	4,55	4,23	—	4,32
	im Durchschnitt	3.—	3,79	3,99	3,48	3,85
Betriebskosten	gut	—	17,67	15,17	15,87	17,10
	mittel	30,55	21,29	18,73	16,64	19,94
	gering	31,44	26,32	21,97	—	25,86
	im Durchschnitt	31,07	21,20	18,76	16,16	20,18
Instandhaltung	gut	—	9,71	9,77	11,80	10,02
	mittel	9,76	10,37	9,83	11,72	10,11
	gering	9,68	11,51	10,31	—	11,06
	im Durchschnitt	9,72	10,39	9,87	11,77	10,22
(Bewirtschaftungskosten)	gut	—	(30,44)	(28,21)	(31,26)	(30,29)
	mittel	(43,37)	(35,56)	(32,59)	(31,68)	(33,99)
	gering	(44,09)	(42,38)	(36,51)	—	(41,26)
	im Durchschnitt	(43,79)	(35,38)	(32,62)	(31,41)	(34,25)
Verlustrücklagen	gut	—	2,41	2,55	2,75	2,47
	mittel	2,46	2,63	2,71	2,87	2,68
	gering	2,11	2,80	2,84	—	2,74
	im Durchschnitt	2,26	2,60	2,71	2,80	2,65
Hauszinssteuer	gut	—	27,42	42,96	40,72	31,26
	mittel	25,71	31,90	38,06	40,16	35,29
	gering	27,47	37,56	35,28	—	36,10
	im Durchschnitt	26,74	31,69	38,13	40,51	34,63
Zinsen	gut	—	21,20	19,49	19,55	20,75
	mittel	19,29	19,81	18,75	19,91	19,24
	gering	19,64	18,34	17,78	—	18,34
	im Durchschnitt	19,49	19 92	18,73	19,69	19,41
(Hauszinssteuer und Zinsen)	gut	—	(48,62)	(62,45)	(60,27)	(52,01)
	mittel	(45.—)	(51,71)	(56,81)	(60,07)	(54,53)
	gering	47,11)	(55,90)	(53,06)	—	(54,44)
	im Durchschnitt	(46,23)	(51,61)	(56,86)	(60,20)	(54,04)
Zusammen	gut	—	96,66	106,39	109,01	99,65
	mittel	106,31	103,68	105,64	109,58	104,87
	gering	107,96	114.—	105,41	—	111,54
	im Durchschnitt	106,31	103,60	105 66	109,22	104,76
Zusammen ohne Abschreibung, Verwaltungskosten und Rücklagen	gut	—	76.—	87,39	87,94	79,13
	mittel	85,31	83,37	85,37	88,46	84,58
	gering	88,23	93,73	85,34	—	91,38
	im Durchschnitt	87,02	83,20	85,49	88,13	84,44

Die laufenden Hauslasten bleiben bei richtiger und falscher Ertragrechnung bei den Eigen- und Erwerbshäusern unter dem allgemeinen Durchschnitt, während die der mitbenutzten Häuser ihn übersteigen. Gleicherweise bleiben die Lasten der guten Häuser unter dem Kostendurchschnitt, während die der mittleren und geringen höher sind.

Die Verschiebung in der Aufteilung des Mietertrages zeigt uns folgende Gegenüberstellung:

Kosten	Jahr	In Vomhundert der Friedensmiete				
		1-	2- geschossig	3-	4-	im Durch- schnitt
Abschreibung	1913	14,03	13,99	13,47	14,81	13,82
	1929	14,03	14,01	13,47	14,81	13,82
Verwaltungskosten	1913	3,—	3,79	3,99	3,48	3,85
	1929	3,—	3,79	3,99	3,48	3,85
Betriebskosten	1913	29,54	17,47	15,89	12,94	16,88
	1929	31,07	21,20	18,76	16,16	20,18
Instandhaltung	1913	5,68	6,14	5,48	6,13	5,85
	1926	9,72	10,39	9,87	11,77	10,22
⟨Bewirtschaftungskosten⟩	1913	⟨38,22⟩	⟨27,40⟩	⟨25.36⟩	⟨22,55⟩	⟨26,58⟩
	1929	⟨43,79⟩	⟨35,38⟩	⟨32,62⟩	⟨31,41⟩	⟨34,25⟩
Verlustrücklagen	1913	2,26	2,60	2,71	2,80	2,64
	1929	2,26	2,60	2,71	2,80	2,65
Zinsen u. Hauszinssteuer	1913	69,40	70,54	65,70	69,86	68,48
	1929	46,23	51,61	56,86	60,20	54,04
Zusammen	1913	123,91	114,53	107,24	110,02	111,52
	1929	106,31	103,60	105,66	109,22	104,76
Zus. ohne Abschreibung, Verwaltungskosten und Rücklagen	1913	104,62	94,14	87,07	88,93	91,21
	1929	87,02	83,20	85,49	88,13	84,44

Abschreibung, Verwaltungskosten und Rücklagen sind 1929 gegen 1913 unverändert.

Die Betriebskosten enthalten im wesentlichen öffentliche Abgaben. Die Uebersicht entzieht den immer wiederkehrenden Behauptungen von der Uebersteigerung der öffentlichen Hauslasten den Boden. Die Lastenerhöhung beträgt im Durchschnitt nur 3,30 v. H. der Friedensmiete und wird in der Hauptsache durch die Erhöhung der Gebäude-(Grundvermögen)steuer und der Abgaben für Kaminreinigung verursacht.

Die Instandhaltungskosten haben sich gegen die Vorkriegszeit nahezu verdoppelt, was — abgesehen von der in den hiesigen Zeitungen seinerzeit erörterten höheren Preislage — in den bezüglichen Handwerksgewerben auf ein Nachholen der während der Kriegs- und Nachkriegszeit unterlassenen Instandsetzungen zurückzuführen sein dürfte.

Diese Erhöhungen werden aber bei weitem nicht wettgemacht durch die geringeren Mietanteile, die Nachkriegszinsen und Hauszinssteuer zusammen gegenüber den Vorkriegszinsen ausmachen. Der geringere Mietbedarf beträgt im Durchschnitt 6,76 v. H. der Friedensmiete, wobei die ein- und zweigeschossigen Häuser mit ihrem Anteilsatz erheblich darüber, und die drei- und viergeschossigen beträchtlich darunter liegen.

So dankenswert und aufschlußreich Dr. Schoppens Untersuchungen in den Einzelergebnissen auch sind, so können sie uns leider keinen Vergleichsdienst der Gesamtertragrechnungen erweisen, da sie auf anderer Grundlage (Ergänzungssteuerwert) aufgebaut sind (während wir vom Friedensertragwert ausgehen), und da Schoppens Voraussetzung, daß der Ergänzungssteuerwert mit dem Ertragwert ziemlich übereinstimme[90]), nicht zutreffen dürfte. Für Neuwied jedenfalls beträgt der Ergänzungssteuerwert 124,36 v. H. des Ertragwertes. Ferner konnten in Schoppens Ermittlungen nicht alle Hauslasten und Kostenanteile erfaßt werden.

Wir gehen nun zu den einzelnen laufenden Kostenteilen über.

Abschreibung.

Vielfach wird die Abschreibung nach Berechnungsregeln ermittelt. Bohne[91]) und Kampf[92]) sind der Meinung, daß Regeln zu nicht vertretbaren Schlüssen führen und fordern Einzelprüfung durch Besichtigung. Soll der Zeitwert eines bestimmten Gebäudes ermittelt werden, so ist es, darin ist Prauser[93]) beizupflichten, richtiger, „entsprechende Abschläge vom Neubauwerte zu machen bzw. niedrigere Einheitskostenwerte anzusetzen nach der Einsicht und Erfahrung des Schätzers." Hierbei wird von der Gebäudelebensdauer ausgegangen. Ohne nähere Begründung gehen aus von einer

90) a. a. O. S. 9.
91) A. Bohne, Richtlinien für die Bewertung der Grundstücke, Julius Kauermann, Essen 1930, S. 12.
92) R. Kampf, Der Grundstückswert, Berlin 1916, S. 63.
93) R. Prauser, Die Grundstücksschätzung, C. Heymanns Verlag, Berlin 1931, S. 40 ff.

100-jährigen Lebensdauer die Gebäude Frank[94]), Bohne[95]), Hausbesitzerverband[96]), Kölner Schätzungsamt[97]), von 100—200-jähriger Paul Voigt[98]), Prauser[99]). Schoppen[100]), Schubert[101]), Roß[102]), Kampf[103]) gliedert die Lebensdauer wie folgt:

Fachwerkwohngebäude 75—125 Jahre, bessere 125—175,
Massivwohngebäude 125—175 Jahre, beste 200—350.

Die Spitzendauer bezieht sich nicht auf Regelbauten. Das Landesfinanzamt Rheinland hat folgende Abschreibungssätze, auf die Lebensdauer übertragen, festgesetzt:

133 Jahre für Einfamilienhäuser,
133 Jahre für bessere Mietwohngrundstücke,
100 Jahre für gewöhnliche Mietwohngrundstücke,
67 Jahre für gew. Mietwohngrundstücke (Arbeiterviertel),
50 Jahre für Mietkasernen.

Der Reichsfinanzhof hat in einer streitigen Abschreibungsangelegenheit ein Gutachten eingeholt, das dem Gebäude neben einer „technischen" von 135 Jahren eine „wirtschaftliche" Lebensdauer von 97 Jahren und eine „Restnutzungsdauer" von 38 Jahren beilegt. In seiner Entscheidung hat er dann durch Urteil vom 20. 6. 1929 „unter Betonung der wirtschaftlichen eine wahrscheinliche Lebensdauer" von 112 Jahren geschätzt. Unter dem Gesichtswinkel ertragwirtschaftlicher Erwägungen kann, wie der Reichsfinanzhof richtig anerkannt hat, nur eine Lebensdauer Bedeutung haben, nämlich die der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit. Die Annahme einer gewissen Lebensdauer und eines demgemäßen Abschreibungssatzes bleibt immer, wie Wissing[104]) betont, willkürlich. Es ist jedoch eine Erfahrungstatsache, daß Arbeitermiethäuser und Mietkasernen einer stärkeren Abnutzung unterliegen als Mittelstandshäuser, und diese wiederum stärker abgenutzt werden als

94) Dr. W. Frank, Was braucht der Hauswirt an Miete zur ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Hauses, Carl Heymanns Verlag, Berlin 1930, Seite 9.
95) Bohne, a. a. O. S. 12.
96) Denkschrift des Zentralverbandes deutscher Haus- und Grundbesitzer-Vereine e. V. vom November 1930, S. 36.
97) Dr. A. Spiethoff, Boden und Wohnung, Bonner Staatswissenschaftliche Untersuchungen, Heft 20, S. 60.
98) Paul Voigt, wie Ziff. 97.
99) R. Prauser, a. a. O. S. 40.
100) a. a. O. S. 52.
101) a. a. O. S. 90.
102) a. a. O. S. 83 ff.
103) a. a. O. S. 63.
104) a. a. O. S. 160.

Herrschaftshäuser. Spiethoff[105]) weist jedoch darauf hin, daß letztere infolge der steigenden Ansprüche an die Ausstattung des Gebäudes schneller entwerten.

Die Abschreibungsansätze sind für die Vor- und Nachkriegszeit naturgemäß gleich.

Nach den Erhebungen, die nach den im Abschnitt „das Verfahren" unter „Abschreibung" dargelegten Maßstäben durchgeführt sind, beträgt in Neuwied die durchschnittliche Lebensdauer der Wohnhäuser in Jahren:

Hausart	Geschoßzahl 1	2	3	4	im Durchschnitt
Eigenhaus	95	98	100	—	97
Mitbenutztes Haus	—	91	94	96	93
Erwerbshaus	92	90	91	92	91
Gutes Haus	—	97	92	94	97
Mittleres Haus	95	93	92	91	93
Geringes Haus	95	90	89	—	91
Durchschnitt	95	92	93	92	93

Die Gesamtspanne liegt zwischen 84 und 100 Jahren. Abgesehen von dem Einzel- und Sonderfall des dreigeschossigen Eigenhauses haben zweigeschossige Eigenhäuser die längste und zweigeschossige Erwerbshäuser die kürzeste Lebensdauer. Mit der stärkeren Nutzung nimmt also die Lebensdauer ab. Das geringe dreigeschossige Haus ist im Durchschnitt am kurz- und das gute zweigeschossige am langlebigsten. Die Gebäudelebensdauer fällt somit mit abnehmender Güte der Wohnhäuser und Größe der Wohnungen. Häuser mit Kleinwohnungen müssen also schneller abgeschrieben werden als solche mit Mittelwohnungen, und diese wiederum stärker als solche mit Großwohnungen.

Der Abschreibungsbetrag wird aus dem Mietertrage zurückgelegt. Der Vomhundertsatz ist außer von der Lebensdauer noch von der Rohverzinsung des Hauses abhängig. Somit können sich auch die Mietertrags-Vomhundertsätze der Abschreibung und die Zahlen der Lebensdauer nicht entsprechen. Die zweigeschossigen Eigenhäuser, welche die längste, und die zweigeschossigen Erwerbshäuser, die die kürzeste Lebensdauer besitzen, haben also, wie aus den Uebersichten 1 zu entnehmen ist, nicht zugleich auch den geringsten bzw. höchsten Abschreibungssatz. Das gilt sinngemäß für die Abschreibungssätze der Uebersichten 2.

105) a. a. O. S. 60.

Bewirtschaftungskosten.

Allgemeines.

Schluckebier[106]) (Hausbesitzervertreter) errechnet die Vorkriegsbewirtschaftungskosten auf 17,5 v. H. und Dr. Hoppe[106]) auf 15 v. H. für Großwohnungen und 18—20 v. H. der Friedensmiete für Kleinwohnungen. Lenz[107]) hat ermittelt, daß sie für hochherrschaftliche Mietkasernen auf 15 v. H. und für Arbeiterhäuser auf bis zu 25 v. H. der Friedensmiete zu veranschlagen seien. Kugler[108]) hat nachgewiesen, daß rund 20 v. H. benötigt wurden und, daß nach einer Hauslastentabelle des Bundes der Berliner Hausbesitzervereine[109]) 22,8 v. H. und nach einer späteren Aufstellung der Hausbesitzerorganisationen für das Preußische Ministerium für Volkswohlfahrt[109]) 21,63 v. H. aufzuwenden waren. Das Kölner Schätzungsamt[110]) beziffert die Bewirtschaftungskosten für mittelmäßige Mietkasernen auf 20,97 v. H. des Bruttomietertrages.

Nach unseren Ermittlungen beanspruchen die Bewirtschaftungskosten 26,58 v. H. des Mietertrages im Durchschnitt aller Häuser. Höhe und Ausrichtung der Bewirtschaftungskosten werden entscheidend durch die Betriebskosten bestimmt. Eingeschossige Häuser erfordern den ungewöhnlich hohen Satz von 38,22 v. H. Der Anteil fällt dann bis auf 22,55 v. H. bei den viergeschossigen Häusern. Diese Ausrichtung findet ihre Ursache in einem noch stärkeren Abfallen der Betriebskosten mit zunehmender Geschoßzahl, da der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenanteil entgegengesetzt verläuft. Ganz eindeutig ist der Anteil der Bewirtschaftungskosten sowohl wie der seiner einzelnen Bestandteile am Mietertrage umso höher, je geringwertiger das Gebäude ist. Folglich müssen die Bewirtschaftungskosten, da die Bodenkostenanteile entgegengesetzt verlaufen, von dieser Seite her in ihrer Höhe beeinflußt werden. Das mag im wesentlichen so sein, doch trifft die von Lenz[111]) hieraus gezogene gegenteilige Schlußfolgerung, daß der Anteil der Bewirtschaftungskosten an der Miete nicht abhängig sei von der Größe und Form des Hauses, in dieser Ausschließlichkeit nicht zu. Die Bewirtschaftungskosten bestimmen sich nämlich in ihren Einzelbestandteilen nach verschiedenen Grundlagen, so die Grundsteuer und Feuerversicherung nach dem Gebäudewert,

106) Kugler, a. a. O. S. 14.
107) Spiethoff, a. a. O. S. 61.
108) Kugler, a. a. O. S. 74.
109) Kugler, a. a. O. S. 57.
110) Spiethoff, a. a. O. S. 61.
111) Dr. L. Lenz, Die Mietkaserne in Köln, Bonner Staatswissenschaftliche Untersuchungen, Heft 14, S. 181, Bonn 1930.

die Müllabfuhrgebühren nach dem Nutzungswert, die Kanalgebühren und Straßenreinigungskosten nach der Straßen-Grundstücksbreite, die Schornsteinfegergebühr nach der Kamin- und Stockwerkzahl, die Treppenbeleuchtung und -reinigung ebenfalls nach der Stockwerkzahl und Wassergeld, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten nach der Art der Nutzung. Unsere Uebersicht zeigt deutlich, daß Bewirtschaftungs- und Betriebskostenmietanteile mit zunehmender Geschoßzahl geringer werden.

Der Gesetzgeber hat die Forderung, daß die Verwaltungskosten ebenso dem beauftragten Hausverwalter wie dem Selbstbewohner und -verwalter seines Hauses zugebilligt werden müssen, nicht allgemein in den Steuergesetzen erfüllt, obwohl er im Reichsmietengesetz im Grundsatz und tatsächlich für Verwaltungskosten einen Anteil am Mietertrage festgesetzt hat. Nach den Veranlagungsvorschriften für das steuerpflichtige Einkommen aus Haus- und Grundbesitz ist nämlich für Verwaltungskosten nicht allgemein kein Abgeltungsbetrag zugelassen. Nur soweit die Verwaltung eines Gebäudes gegen Entgelt ausgeübt wird, sind die nachweisbaren Barauslagen anrechnungsfähig. Diese Regelung benachteiligt die Eigenbewohner und verstößt gegen den Grundsatz steuerlicher Gerechtigkeit.

Die Vorkriegsmiete enthielt nach einer Hauslastenübersicht des Bundes der Berliner Hausbesitzervereine 3 v. H.[112]), nach einer späteren Aufstellung für das Preußische Ministerium für Volkswohlfahrt 3,44 v. H.[112]) der Friedensmiete für Verwaltungskosten. Kugler[113]) weist darauf hin, daß der Kieler Haus- und Grundbesitzerverein 1,6—4,8 v. H. der Friedensmiete an Hausverwaltungskosten erhebt und, daß Hausverwalter für 2,3—3 v. H. der Friedensmiete[114]) Aufträge übernehmen. Er selbst hält einen Satz von 5 v. H. für „mehr als ausreichend"[115]).

In Neuwied sind im Durchschnitt 3,85 v. H. gezahlt worden, und zwar entsprechend der tatsächlich zu leistenden Verwaltungsarbeit:

3,17 v. H. für gute Häuser mit wenigen Großwohnungen,
3,94 v. H. für mittlere Häuser mit Mittelwohnungen,
4,33 v. H. für geringe Häuser mit zahlreich. Kleinwohnungen.

Die Abweichung von den Regelsätzen ist nicht erheblich.

Für die Nachkriegszeit liegen die Schätzungen über die Höhe der Bewirtschaftungskosten zwischen 200 und 400 v. H. des Vor-

112) Kugler, a. a. O. S. 57.
113) a. a. O. S. 78.
114) a. a. O. S. 63.
115) a. a. O. S. 78.

kriegssatzes. Humars Gutachten (Hausbesitzervertreter) fordert 67 v. H. der Friedensmiete. Demgegenüber hält Kugler etwa 33 v. H. für ausreichend. Die gesetzliche Mietzinsregelung billigt dem Hauseigentümer 51 v. H. zu.

In Neuwied beanspruchen die Bewirtschaftungskosten im Durchschnitt nur 34,25 v. H. Der Minderbedarf geht in der Hauptsache auf die geringeren Anteile der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten zurück. Die Spanne der Bewirtschaftungskosten liegt in Neuwied allerdings zwischen 26,88 und 57,33 v. H. der Friedensmiete.

Verwaltungskosten.

Die Verwaltungskosten sind in den vor- und nachkriegszeitlichen Ansätzen mangels zulangender ermittelbarer Tatsachenzahlen gleich.

In der Nachkriegsmiete sind nach der gesetzlichen Regelung zunächst 5, später 7 v. H. für die Abgeltung der Verwaltungskosten enthalten. Dieser Vomhundertsatz ist für hiesige Verhältnisse zu hoch. Unzweifelhaft erfordert die Hausverwaltung gegenüber der Vorkriegszeit infolge der Zwangsbewirtschaftung des Wohnraums, der stärkeren steuerlichen Belastung und der größeren Schwierigkeiten bei der Mieteinziehung mehr Arbeitsaufwand. Aus diesem Grunde fordert der zusammengeschlossene Hausbesitz 10 v. H.[116]) der Friedensmiete für die Hausverwaltung. Der hiesige Haus- und Grundbesitzerverein berechnet für die Nachkriegszeit 3—5 v. H. der Friedensmiete, gegebenenfalls der eingehenden Miete. Diese letztere nicht allgemeine Regelung wird getroffen, um den Hausverwalter an dem Mieteingang zu beteiligen und zu nachhaltiger Mieteinziehung anzuregen. Bei Umrechnung eines höheren Satzes als 5. H. auf die Jahresfriedensmiete ergibt sich unter Berücksichtigung der Mietausfälle im Durchschnitt kaum eine Ueberhöhung.

Betriebskosten.

Sie sind in den Grundsätzen bereits eingehend behandelt worden. Hier sei nochmals darauf hingewiesen, daß sie vor allen übrigen Hauslasten örtliche Bedeutung haben, da ihre Höhe im wesentlichen von der behördlichen Regelung der öffentlichen Hausabgaben abhängt: Gebäudesteuer, anteilige Bürgersteigunterhaltung, Kanal- und Müllabfuhrgebühr, Wassergeld und gegebenenfalls Straßenreinigung.

---

116) Denkschrift des Zentralverbandes deutscher Haus- und Grundbesitzervereine e. V. vom November 1930, S. 29.

Auf die Höhe der Betriebskosten ist die Art der Hausnutzung weniger einflußreich, wenngleich sie von

17,98 v. H. bei Eigenhäusern auf
17,37 v. H. bei mitbenutzten Häusern und auf
15,86 v. H. bei Erwerbshäusern

fallen. Stärkere Wirkung ist mit der Geschoßhöhe des Hauses verbunden. Der Vomhundertsatz beträgt nämlich bei:

eingeschossigen	29,54
zweigeschossigen	17,47
dreigeschossigen	15,89
viergeschossigen	12,94
im Durchschnitt	16,88.

Die Gesamtspanne liegt zwischen 8,94 v. H. und 41,48 v. H., ist somit außerordentlich groß.

Welche Wirkung von Wohnlage, Wohnungsausstattung und -größe ausgeht, ersehen wir daraus, daß die Betriebskosten bei

guten Häusern	13,94 v. H.
mittleren Häusern	16,70 v. H.
geringen Häusern	21,99 v. H.

des Mietertrages betragen.

Steuerlich kommen also die viergeschossigen und die guten Häuser am vorteilhaftesten weg. Der Grund liegt auf der Hand. Aus der starken Abstufung der Betriebskosten von den ein- zu den zweigeschossigen Häusern, und der ebenfalls starken Absetzung des Rohertrages dieser Häuser gegeneinander können wir folgern, daß die eingeschossigen Häuser vergleichsweise steuerlich erheblich überlastet sind. Die Ursache liegt in der Regel darin, daß diese Häuser im Verhältnis zur Nutzbarkeit eine zu große Grundstücks-fläche (teils größere Freifläche) besitzen.

In der Nachkriegszeit nähern sich die Betriebskosten nach unseren Erhebungen vomhundertteilig stark dem gesetzlichen Anteil und sind für die verschiedenen Hausgruppen mit den vorkriegs-zeitlichen Mietanteilen gleichgerichtet. Zu bedenken ist allerdings, daß die Hauszinssteuer gesondert berechnet worden ist und auch behandelt wird. Es geht nicht an, die Hauszinssteuer hier mitzu-rechnen, wie es oft geschieht. Einer solchen Mitrechnung bei den Steuern ist eine gewisse Zweckwirkung unterschoben, namentlich wenn man die Vorkriegs- und Nachkriegssteuerlast des Hausbe-sitzes gegenüberstellt. Sie muß — und soll auch wohl — den Ein-

druck erwecken, als sei der Hausbesitz steuerlich gewaltig überlastet. In Wirklichkeit handelt es sich bei der Hauszinsbesteuerung weniger um eine Steuer im üblichen Sinne, als um eine ausgesprochene Ausgleichsabgabe für die Hypothekenentlastung, deren Kennzeichnung als Steuer nur zu leicht Mißdeutungen mit entsprechenden steuerlichen Forderungen Vorschub leistet und daher besser unterblieben wäre.

Instandhaltungskosten.

Im einschlägigen Schrifttum ist die Höhe der Kosten, die die Haus- und Wohnungsunterhaltung veruraschen, sehr umstritten.

Für die Vorkriegszeit gehen die Meinungen hierüber allerdings nicht so sehr auseinander. Humar[117]), Präsident des Zentralverbandes Deutscher Haus- und Grundbesitzervereine e. V. Berlin, in dieser Eigenschaft gewiß über den Verdacht erhaben, die Unterhaltungskosten zu niedrig anzugeben, beziffert sie einschließlich der Schönheitsinstandhaltungen auf insgesamt durchschnittlich 8 v. H. der Friedensmiete. Er hebt allerdings — zu Unrecht — hervor, daß hierbei nur ein Teil der Wohnungsunterhaltungskosten vom Vermieter zu tragen gewesen sei. Eine Hauslastenübersicht des Bundes der Berliner Hausbesitzervereine[118]) gibt 7,8 v. H. für laufende und große Instandsetzungsarbeiten an. Eine spätere Aufstellung[118]) für das Preuß. Ministerium für Volkswohlfahrt beziffert die laufende Instandsetzung auf 5,46 v. H. und die großen Instandsetzungen auf 2,34 v. H. der Friedensmiete. Nach einer amtlichen Erhebung des Rates der Stadt Dresden[119]) werden für Instandsetzungsarbeiten 4,5 v. H. und für Schönheitsinstandhaltung 3 v. H. der Friedensmiete beansprucht. Bei einer vom Statistischen Amt der Stadt Kiel im Jahre 1927 vorgenommenen Untersuchung der Vorkriegswirtschaftlichkeit mehrerer hundert Kieler Miethäuser sind die Unterhaltungskosten leider nicht ermittelt worden. Kugler[120]) beziffert sie ohne nähere Begründung einschließlich Schönheitsinstandhaltungen auf höchstens 10 v. H. der Friedensmiete. Bohne[121]) gibt in einem Auszug eines Wertgutachtens über ein kleines städtisches Mietwohnhaus die Instandsetzungskosten mit

---

117) Erläuterungen zur Begründung zu dem Entwurf eines Gesetzes über die Vereinheitlichung des Steuerrechts.

118) Kugler, Milliardengeschenke an den entschuldeten Haus- und Grundbesitz, A. C. Ehlers, Kiel, 2. Auflage, S. 57.

119) Kugler, a. a. O. S. 71.

120) Kugler, a. a. O. S. 15.

121) Bohne, Richtlinien für die Bewertung der Grundstücke, Julius Kauermann, Essen 1930, S. 12.

annähernd 10 v. H. der Friedensmiete an. Ebenso beziffert Wolff[122]) den Anteil der Instandsetzungskosten am Mietertrage auf etwa 10 v. H. Lenz[123]) hat festgestellt, daß nach Ermittlungen des Kölner Schätzungsamtes die Instandsetzungskosten 5,4 v. H. der Miete bei mittelmäßigen Mietkasernen ausmachen. Mehrfach sind die Instandsetzungskostenanteile in der Gesamtsumme der Bewirtschaftungskosten also nicht ausgesondert, angegeben. In der Mittellage betragen die Instandsetzungskosten hiernach insgesamt etwa 8,5 v. H., wovon 2 Teile auf notwendige Instandsetzungen und ein Teil auf Schönheitsinstandhaltungen entfallen. Es liegt auf der Hand, daß die Instandsetzungskosten in sich nicht immer gleich hoch bleiben. In größeren Zeitabständen erweisen sich große Instandsetzungen als notwendig; auch ist es eine Erfahrungstatsache, daß der Instandsetzungsanteil mit zunehmendem Gebäudealter steigt. Hieran knüpft eine weitere Art der Instandsetzungskostenberechnung an. Da diese Berechnungsart wenig gebräuchlich ist, erübrigt sich ein Eingehen auf ihre Einzelheiten. Erwähnt sei aber, daß es zur Erzielung eines möglichst gleichbleibenden Hausertrags nützlich und teils auch üblich ist, von dem Mietertrag jeweils denjenigen Teil, der zur Zeit für Instandsetzungsarbeiten nicht benötigt wird, in Form einer Rücklage für spätere größere Instandsetzungen bereitzuhalten.

Nach unseren Erhebungen sind in der Vorkriegszeit im Durchschnitt 5,85 der Miete für Instandhaltung aufgewendet worden. Entsprechend der stärkeren Nutzung der Häuser steigt auch der Instandhaltungssatz: er beträgt beim

Eigenhaus 5,51 v. H., bei einem durchschnittlichen Gebäudelebensalter 1913 von 19 Jahren,

mitbenutzten Haus 5,71 v. H., bei einem durchschnittlichen Gebäudelebensalter 1913 von 14 Jahren,

Erwerbshaus 6,17 v. H., bei einem durchschnittlichen Gebäudelebensalter 1913 von 12 Jahren.

Die Abweichungen sind selbst bei Beachtung des Lebensalterunterschiedes ebenso geringfügig wie bei der Unterscheidung nach Geschossen. Ebenfalls zunehmend sind die Vomhundertsätze von den guten über die mittleren zu den geringen Häusern mit 5,72, 5,77 und 6,46 v. H. bei einem durchschnittlichen Gebäudelebensalter von 12,13 und 20 Jahren. Aufschlußreich ist noch die Auf-

122) Dr. Max J. Wolff, Berlin, Das Grundeigentum, Sonderheft vom 4. 10. 1931.

123) a. a. O. S. 61.

teilung der Instandhaltungskosten auf die Wohnungs- und die Hausunterhaltung:

Hausgattung	v. H. der Instandhaltung			Gebäudelebensalter in Jahren
	Wohnung	Haus	Zusammen	
Eigenhaus	2,87	2,64	5,51	19
Mitbenutztes Haus	3,01	2,70	5,71	14
Erwerbshaus	3,29	2,88	6,17	12
Gutes Haus	3,02	2,70	5,72	12
Mittleres Haus	3,07	2,70	5,77	13
Geringes Haus	3,36	3,10	6,46	20
Eingeschossiges Haus	2,87	2 81	5,68	23
Zwei „ „	3,22	2,92	6,14	17
Drei „ „	2,94	2,54	5,48	8
Vier „ „	3,36	2,77	6,13	8
im Durchschnitt	3,10	2,75	5,85	14

Wir sehen, daß die Wohnungsunterhaltungskosten, wenn auch nicht beträchtlich, so doch überwiegen. Bei einem Gebäudealter von 45—50 Jahren sind Wohnungs- und Hausinstandhaltungskosten annähernd gleich. Dann treten schon öfter größere Hausinstandsetzungsarbeiten: Umdecken des Daches, Versetzen von Wänden, Neuverlegung von Fußböden usw. ein.

Für die Nachkriegszeit usw. bringt das Reichsmietengesetz vom 24. 3. 1922 zwar eine Neuregelung der Haus- und Wohnungsunterhaltungspflicht, läßt aber im Grundsatz die Wohnungsunterhaltungspflicht des Vermieters bestehen. Es unterscheidet zwischen laufenden und großen Instandsetzungsarbeiten. Zu letzteren gehören: das Umdecken des Daches, die vollständige Erneuerung der Dachrinnen und Ablaufröhre, der Abputz oder Anstrich des Hauses im Aeußern, der Neuanstrich des ganzen Treppenhauses im Innern, die Erneuerung der Heizanlage bei Sammelheizung und Warmwasserversorgung. Als laufende Instandsetzungsarbeiten gelten die zur Erhaltung des Gebäudes und seiner Bewohnbarkeit notwendigen Instandsetzungsarbeiten und die „Schönheitsreparaturen". Letztere sind nach § 7 der V. O. vom 17. 4. 1924 bestimmte Arbeiten innerhalb der Mieträume, z. B. das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Decken und Wände und das Streichen der Türen, Fenster, Fußböden und -leisten. Bei Haus-, Etagenabschluß, Terrassen- und Balkontüren gehört der

Außenanstrich zur Hausunterhaltung. Ebenso ist die Unterhaltung der Wasser-, Gas- und elektrischen Lichtleitungen und -schaltungen und der Klosettanlagen Bestandteil der Hausunterhaltungspflicht. Wo Herde und Oefen Zubehör der Wohnungen sind, fallen auch sie in den Unterhaltungskreis des Vermieters. Bei dieser Abgrenzung der Haus- und Wohnungsunterhaltungspflicht werden die allgemein unter dem Sammelbegriff Instandsetzungen zusammengefaßten Unterhaltungsarbeiten zweckmäßig in Hausunterhaltungs- und Wohnungsunterhaltungsarbeiten aufgeteilt. Auf die früher übliche und auch von den Steuerbehörden geübte Unterscheidung zwischen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten kann, nachdem auch die Steuerbehörde diese Unterscheidung fallen gelassen hat, verzichtet werden. Die Hauptlast der gesamten Unterhaltung obliegt also dem Vermieter, die Hausunterhaltungskosten hat er ganz zu tragen. Nur in der Zeit vom 1. 2. 1924 bis 30. 6. 1924, in der die gesetzliche Miete 30, 32 und 35 v. H. betrug, durfte er die Hauszinssteuer und die Kosten für große Instandsetzungsarbeiten, letztere bis zu 3 v. H., auf die Mieter umlegen. Vom 1. 7. 1924 ab sind auch diese Beträge in der gesetzlichen Friedensmiete enthalten, die von diesem Zeitpunkt ab mit 62 v. H. erhoben wurde. Da vom zuständigen Minister nicht angegeben wurde, wie sich dieser Vomhundertsatz auf die einzelnen Kostenanteile der laufenden Hauskosten verteilt, kann die vomhundertteilige Aufteilung der Miete nicht mit Sicherheit zutreffend angegeben werden. Aus mehreren nachfolgenden Einzelerlassen kann aber geschlossen werden, daß von der erhobenen Miete folgende Vomhundertsätze für die Instandsetzung gerechnet werden können:

Zeit	gesetzliche Miete (v. H.)	davon für laufende Instandsetzung	davon für große Instandsetzung	
1. 2. 24—29. 2. 24	30	10	—	außerdem bis zu 3 v. H. d. Grundmiete für nachgewies. große Instandsetzungen umlagefähig
1. 3. 24—31. 3. 24	32	12	—	
1. 4. 24—30. 6. 24	35	15	—	
1. 7. 24—30. 9. 24	62	15	3	
1. 10. 24—31. 3. 25	66	15	3	
1. 4. 25—31. 7. 25	76	15	3	
1. 8. 25—31. 12. 25	82	15	3	
1. 1. 26—31. 3. 26	84	15	3,5	
1. 4. 26—30. 6. 26	94	17	3,5	
1. 7. 26—31. 3. 27	100	17	5,5	
1. 4. 27—30. 9. 27	110	17	6	
1. 10. 27—31. 12. 31	120	19	6	

Seit dem 1. 7. 1924 kann der Mieter wahlweise die Schönheitsinstandhaltungen selbst ausführen lassen und dann den Mietsatz

um 4 v. H. kürzen oder sie durch den Vermieter vornehmen lassen. In diesem Falle muß er den vollgesetzlichen Mietsatz zahlen. Kommen Mieter und Vermieter ihrer Unterhaltungspflicht nicht nach, so können die nötigen Instandhaltungen im Zwangswege durchgeführt werden. Für Art, Umfang und Häufigkeit der Schönheitsinstandhaltungen dürfte jeweils die Gesamteigenschaft der fraglichen Wohnung, vor allem aber die gesellschaftliche Stellung der Wohnungsinhaber, maßgebend sein. Es ist dem Hausbesitz ohne weiteres zuzugestehen, daß er die Unterhaltungsarbeiten während der Kriegszeit nicht in der erforderlichen Weise durchführen konnte und, daß auch die Mieter während dieser Zeit ihren Verpflichtungen hinsichtlich der Wohnungsunterhaltung teils überhaupt nicht, teils nur unvollkommen nachkamen. Daß dies beiderseits auch in der Zeit von 1924—1929 teilweise nicht geschah, lag in der Zwangsbewirtschaftung des Wohnraums begründet. Grundsätzliche Gegnerschaft gegen diese Zwangsregelung und angebliche Ertraglosigkeit des Hausbesitzes durch die gebundene Miete und steuerliche Ueberlastung veranlaßten manche Hauseigentümer, von jeglicher Hausunterhaltung abzusehen oder nur die allernotwendigsten Instandhaltungen vornehmen zu lassen. So sah sich die Baupolizeibehörde mehrfach genötigt, aus Gründen des öffentlichen Wohles, von Aufsichtswegen Instandhaltungen zu erzwingen, um die Bewohnbarkeit des Anwesens zu sichern. Die behördliche Hilfe bei der Haus- und Wohnungsunterhaltung durch Gewährung sogenannter Instandsetzunghypotheken aus dem Hauszinssteueraufkommen fand bei den Hauseigentümern — aus Abneigung gegen die ganze Zwangseinrichtung und wegen der sehr eingeengten Bewilligungsvorschriften — keine Gegenliebe. Die gesetzliche Bestimmung, daß der Mieter bei Selbstinstandhaltung der Wohnung den Mietzins um 4 v. H. kürzen kann, veranlaßte ihn vielfach dazu, nun auch nicht mehr als diesen Mietvomhundertsatz für Schönheitsinstandhaltungen aufzuwenden. Wenn teilweise hierfür weniger oder gar nichts aufgewendet wurde, hatte das seine Ursache in dem gespannten Verhältnis zwischen Hauseigentümer und Mieter, das die Zwangsgesetzgebung oft unvermeidlich im Gefolge hatte. Bei der Ermittlung der Hausbesitzverhältnisse konnte jedoch festgestellt werden, daß diese üblen Begleiterscheinungen staatlichen Eingriffs in die freie Wohnungswirtschaft im wesentlichen wieder beseitigt sind.

Für die Nachkriegszeit weichen die Schätzungen über den für Instandhaltungen notwendigen Vomhundertsatz der Friedensmiete erheblich von einander ab.

Humar[124]) fordert in seinem bereits erwähnten Gutachten einen Instandsetzungskostensatz von 35 v. H. der Friedensmiete und errechnet diesen Satz folgendermaßen:

Instandsetzungskostenzuschlag im Frieden	8 v. H.
1. Zuschlag wegen der verteuerten Werkstoffpreise und Arbeitslöhne	8 v. H.
2. Zuschlag zum Aufholen der in der Kriegs- und Nachkriegszeit vernachlässigten Instandsetzungen und als Entgelt — etwa auf 5 Jahre — der für die Zeit von 1914 bis 1924 vorenthaltenen Instandsetzungskostenzuschläge	16 v. H.
3. für die Inanspruchnahme von Kredit für Vornahme großer Instandsetzungsarbeiten	3 v. H.
	35 v. H.

Humar vergißt — und wird inzwischen durch die Vorgänge auf dem Wohnungsmarkt auch dahin belehrt worden sein —, daß die Wohnungsfrage immer noch eine Frage der Einkommensverwendung ist. Kugler[125]) begegnet der Behauptung des Hausbesitzes, daß er mit der Miete in den Jahren 1914 bis 1924 keine Mittel für Instandsetzungen erhalten habe, mit dem Hinweis, daß die Hypothekengläubiger in den letzten Jahren der Geldentwertung überhaupt keine Zinsen mehr erhielten, die Miete aber den Teuerungsverhältnissen angepaßt, die Steuern und Abgaben der Hausbesitzer dagegen bei der Zahlung vielfach vollkommen entwertet gewesen wären. Er weist in einer Uebersicht auf Seite 73 nach, daß für 9 Miethäuser im Durchschnitt der Jahre 1926 und 1927 13 v. H. der Friedensmiete für Instandhaltungen verausgabt worden sind, darunter in einigen Fällen einschließlich der Kosten für außergewöhnlich große Instandsetzungen, die nach seiner Meinung auf 10 bis 20 Jahre zu verteilen seien. Er hält einen Satz von 15 bis 16 v. H. der Friedensmiete für vollkommen ausreichend. Das Reichsarbeitsministerium hat nach Humars Angabe bei der Beratung des Steuervereinheitlichungsgesetzes einen Instandsetzungssatz von 24 v. H. für angemessen erklärt. Die Denkschrift des Zentralverbandes deutscher Haus- und Grundbesitzervereine e. V. vom 1. November 1930 über „Hausbesitz und Mietzinssteuer" begnügt sich für ihre Ertragrechnung auf Seite 35/36 mit der Feststellung, daß die Instandsetzungskosten im Mietertrag keine Deckung finden. Schoppen[126]) greift auf den Satz der gesetzlichen Mietzinsregelung von 22,5 v. H. zurück. Die Landesfinanzämter haben den Finanzämtern

124) Human, a. a. O.
125) Kugler, a. a. O. S. 71.
126) Schoppen, Was bleibt dem Hausbesitzer von den Mieteinnahmen übrig? A. Bagel, Düsseldorf, S. 53.

anheimgegeben, bei der Veranlagung des Einkommens aus zwangsbewirtschaftetem Grundbesitz von der Rohmiete einen Abzug von 20 v. H. für Einfamilienhäuser und Mietwohngrundstücke zuzulassen. Mehrfach werden in dem maßgeblichen Schrifttum die Bewirtschaftungskosten insgesamt oder Friedenssätze zur Vervielfältigung mit der Baukostenziffer angegeben. Meier-Draeger[127]) halten es für empfehlenswert, für die Instandsetzungskosten eine jährlich gleiche Summe in Höhe von ½—¾ v. H. der ursprünglichen Bausumme anzusetzen. Sie halten es nicht für richtig, diese Kosten in der tatsächlichen Höhe einzusetzen, weil sie sehr schwankend und in den ersten Jahren nach Fertigstellung des Baues sehr gering seien.

Nach unseren Erhebungen sind für die Haus- und Wohnungsunterhaltung im Durchschnitt 10,22 v. H. der Friedensmiete aufgewendet worden. In der gesetzlichen Miete stehen dafür 23 v. H. zur Verfügung, also mehr als das Doppelte. Unter dem hemmenden Einfluß der Nachwirkungen der geldblähen Jahre mag in der Instandsetzung vielleicht übertriebene Zurückhaltung geübt worden sein. Doch dürften 23 v. H. stark überhöht sein. Der Vorsitzende des Grundsteuerberufungsausschusses in Köln[128]) hält einen Satz von 12 v. H. für durchschnittlich.

Der Kostenanteil steigt von den ein- zu den zweigeschossigen, fällt von den zwei- zu den dreigeschossigen und steigt wiederum zu den viergeschossigen Häusern an. Von den Eigen- zu den mitbenutzten und Erwerbshäusern steigt die Instandhaltungsrate und erreicht bei letzteren den Höchstsatz. Eine kleine ansteigende Schwankung zeigt sich auch von den guten zu den mittleren und geringen Häusern.

Teilen wir die Instandhaltungskosten auf für Wohnung und Haus, so ergibt sich folgendes Mietanteilsverhältnis:

	Wohnung	Haus	Zus.	Durchschnittl. Lebensalter
Eigenhaus	4,79	4,33	9,12	35 Jahre
mitbenutztes Haus	5,11	4,81	9,92	30 Jahre
Erwerbshaus	5,72	5,25	10,97	28 Jahre
gutes Haus	5,21	4,81	10,02	28 Jahre
mittleres Haus	5,27	4,84	10,11	28 Jahre
geringes Haus	5,63	5,43	11,06	36 Jahre
eingeschossiges Haus	4,92	4,80	9,72	40 Jahre
zweigeschossiges Haus	5,37	5,02	10,39	32 Jahre
dreigeschossiges Haus	5,14	4,73	9,87	24 Jahre
viergeschossiges Haus	6,22	5,55	11,77	24 Jahre
im Durchschnitt	5,30	4,92	10,22	30 Jahre

127) Meier-Draeger, Die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen, Karl Heymanns Verlag, Berlin 1931, S. 80.

128) Hausbesitzer-Zeitung für die Rheinprovinz, 16. Jg., Nr. 15/16 vom 11. 8. 1934, S. 176.

Auch hier überwiegen die Wohnungsunterhaltungskosten. Allerdings nähern sich ihnen die Hausunterhaltungskosten mit zunehmendem Gebäudealter. Als allgemeine Regel kann man festlegen, daß die Instandhaltungskosten — abgesehen von der Selbstverständlichkeit bei zunehmendem Gebäudealter — steigen, je stärker die Gebäudenutzung ist, je kleiner und zahlreicher die Wohnungen sind und je mehr Geschosse das Gebäude hat.

Verlustrücklagen.

Die Verluste sind von Haus zu Haus verschieden. Das liegt in der Natur der Wohnungsunternehmung. Aber über alle Einzelfälle hinweg ergeben sich doch bei gruppenweiser Zusammenfassung gewisse Regelsätze. So: die Verluste nehmen zu mit steigender Geschoßzahl, ferner: innerhalb der Geschoßgruppen steigen die Verluste mit der stärkeren Hausnutzung. Der Durchschnittsverlust beträgt 2,64 v. H. der Miete. Die Verlustspanne geht von 1,84 bis 3,44 v. H.

Für die Vor- und Nachkriegszeit sind in die Kostenübersichten gleicherweise die für die Vorkriegszeit ermittelten Sätze eingesetzt worden, da infolge der Wohnungsnot für die Nachkriegszeit keine — vergleichbaren — Regelverluste zu ermitteln waren.

Zinsen.

Die Zinslast richtet sich nach der Höhe der hypothekarischen Belastung und der der Zinssätze für die einzelnen Hypotheken. Die Vorkriegsbelastung in Vomhundert des Anlagekapitals stellt sich in Neuwied, wie folgt:

Geschoßzahl	1. Hyp.	2. Hyp.	3. Hyp.	Gesamtbelastung
1	63,57	5,02	—	68,58
2	63,76	6,15	0,22	70,13
3	67,14	12,02	0,28	79,45
4	67,15	20,66	—	87,81
im Durchschnitt	65,47	9,58	0,23	75,28

Aus dieser Uebersicht spricht das nahezu völlige Versagen des Kapitalmarktes in der Bereitstellung zweit- und drittrangiger Hypotheken für Wohnhäuser. Abgesehen von dieser mehr oder weniger allgemeinen Erscheinung findet sie ihre besondere örtliche Ursache

darin, daß die städtische Sparkasse grundsätzlich keine zweitstelligen usw. Hypotheken auslieh. Neben der nichtöffentlichen ist also auch die öffentliche hypothekarische Kapitalausleihe ausgefallen. Gleichwohl erreicht die Durchschnittsbelastung doch noch 75,28 v. H., wovon rund 65 v. H. auf erst- und 10 v. H. auf zweitstellige Hypotheken entfallen. Eigenhäuser sind im Durchschnitt mit 75,43 v. H., mitbenutzte Häuser mit 72,16 v. H. und Erwerbshäuser mit 80,14 v. H. hypothekarisch belastet.

Der Zinsertrag stellt sich im Durchschnitt auf 4,14 v. H. für erste, 4,67 v. H. für zweite und 4,94 v. H. für dritte Hypotheken. Bei geschoßweiser Betrachtung ergibt sich keine einheitliche Linie.

Bei			
Eigenhäuser erbringen	1. Hyp. 4,12,	2. Hyp. 4,50,	3. Hyp. —
mitbenutzten Häusern erbr.	1. Hyp. 4,13,	2. Hyp. 4,68,	3. Hyp. 4,91
Erwerbshäusern erbringen	1. Hyp. 4,16,	2. Hyp. 4,69,	3. Hyp. 5.—

v. H. Zinsertrag. Die vorgenannten Hypothekenzinserträge erscheinen zunächst sehr sonderbar, denn man sollte vermuten, daß Ertraghäuser mit billigerem Darlehenszins wegkommen, da dieser doch naturgemäß zu steigen pflegt, je unsicherer die Hypotheken angelegt sind. Für die Rangordnung der Hypotheken wird diese Grundregel durch obige Hundertsätze durchgängig bestätigt. Die Gruppenbildung nach der Art der Nutzung zeigt jedoch für die Hypothekenzinserträge eine entgegengesetzte Ausrichtung. Erwartungsgemäß müßten bei Beachtung der in der verschiedengradigen Wirtschaftlichkeit der Gebäude beruhenden Sicherheit der Hypotheken Eigenhäuser den geringsten, mitbenutzte einen mittleren und Erwerbshäuser den höchsten Hypothekenzinsertrag abwerfen. Das gilt aber nur, wenn den verschiedenen Gebäudegruppen annähernd gleich hohe Hypotheken zugrundeliegen. Ungleich hohe Hypotheken beeinflussen nämlich die Zinshöhe. Hierin liegt begründet, daß unsere Ermittlungsergebnisse den Regelerwartungen nicht entsprechen. Würden wir die bei den Erwerbshäusern ermittelte erheblich höhere Hypothekarbelastung mit demzufolge auch höherem Hypothekenzins auf die Belastungshöhe der beiden übrigen Hauptgruppen zurückführen, so würde der sich ergebende Zinssatz unter dem der beiden übrigen Hausgruppen liegen und somit das erwartungsgemäße Zinshöhenbild ergeben. Aus der Belastungshöhe in Verbindung mit dem Zinsertrag ergibt sich, daß das Hypothekengeschäft kapitalwirtschaftlich und anlagetechnisch an gesunden Grundsätzen festgehalten hat. Bei fast ausschließlicher Auswahl kapitalsicherer Anlagen in ersten Hypotheken weisen nämlich drei-

und viergeschossige Häuser die höchste hypothekarische Belastung auf, die mit einer Ausnahme mitbenutzte und Erwerbshäuser sind, deren Hypothekenzinsertrag sowohl wie Rohertrag diese Beträge der Eigenhäuser übersteigt. Hypothekenanlagen innerhalb einer Belastungsgrenze von 79,45 v. H. bei drei- und 87,81 v. H. bei viergeschossigen Häusern darf man für die Vorkriegszeit nicht als kapitalgefährdend oder gar als außergewöhnlich bezeichnen. Bei der Hypothekenhergabe haben die Gläubiger demnach außer auf die Rangstelle der Hypothek und die Wirtschaftlichkeit des Anwesens auch auf die Hypothekenhöhe innerhalb des Ranges geachtet und den Zins mit zunehmender Belastungshöhe heraufgesetzt. Die Anlagetechnik besteht somit darin, innerhalb der kapitalerhaltenden Grenzen den höchstmöglichen Zinsertrag zu erzielen.

Der Zinslastenanteil am Mietertrage wird im Schrifttum mit 60—80 v. H. angegeben. Nach dem innerhalb der Eigen-, mitbenutzten und Erwerbshäuser ausgewogenem Mittel schwankt er in Neuwied zwischen 64,39 und 75,76 v. H., unausgewogen zwischen 44 und 88,20 v. H. Geschoßweise ausgewogen liegt er uneinheitlich; nach Eigen-, mitbenutzten und Erwerbshäusern ausgewogen, fällt er in dem Verhältnis, wie deren Rohertrag anteilsmäßig an sich zunimmt. Da der Zinslastenanteil an den laufenden Hauskosten besonders hoch ist, kommt ihm für die gesamte Wohnungsunternehmung besondere, gewichtige Bedeutung zu.

In der Nachkriegszeit ist infolge der Hypothekenabwertung der Anteil der Zinslast am Mietertrage ganz beträchtlich zurückgegangen und beträgt durchschnittlich nur noch 19,69 v. H. der Miete. Er zeigt zwischen den beiden Unterscheidungsgruppen der Nutzungsart und Wohnungsgröße die gleiche Ausrichtung, sonst aber keine großen Höhenunterschiede.

Hauszinssteuer.

Der ermittelte Hauszinssteueranteil am Mietertrage beträgt im Durchschnitt 34,63 v. H. gegenüber der gesetzlichen Regelung von 48 v. H. Zu beachten ist jedoch, daß der ermittelte Satz tatsächlich geringer ist, da wir die Steuerermäßigung für die vom Hauseigentümer selbst genutzten Räume, sowie die Ermäßigungen aus persönlichen Gründen nicht abgesetzt haben. Der Anteil der Hauszinssteuer am Mietertrage ist umso größer, je mehr Geschosse das Gebäude hat und je zahlreicher und je kleiner die darin befindlichen Wohnungen sind, wie die Uebersicht über die Mietaufteilung bei guten, mittleren und geringen Häusern zeigt. Wir

wollen hier schon erwähnen, daß der Zinsanteil am Mietertrage gerade entgegengesetzt verläuft, was vor allem seine Ursache in den zugrundeliegenden Belastungs- und in den Ertragverhältnissen hat.

Kuglers Behauptung, daß der Hausbesitz in Kiel nur 36,9 v. H. der Miete an Hauszinssteuer abführe, wird durch unsere Ermittlungen für Neuwied durch noch günstigere Zahlen bekräftigt. Wie in Kiel, so ergibt sich auch für Neuwied, daß die Durchschnittsverzinsung der Häuser mehr als 6 v. H. beträgt. Zu beachten ist, daß hierbei der Mietertrag dem katastralen gemeinen Wert und nicht etwa dem Kostenwert gegenüber zu stellen ist, der in der Regel geringer ist als der gemeine Wert. In Neuwied beträgt diese Durchschnittsverzinsung 6,12 v. H. Sie liegt aber nicht durchgehend über 6 v. H., sodaß nicht der gesamte Hausbesitz Hauszinssteuerüberschüsse erzielt. Die ein- und zweigeschossigen Häuser z. B. erreichen im Durchschnitt nur eine Verzinsung von 5,78 und 5,85 v. H. Sie sind mit 168 die Mehrzahl der erfaßten 263 Häuser.

Unter dem steuerlichen Gesichtspunkt, unberechtigte Mietgewinne aus einer teils steuergesetzlichen Regelung nicht zulassen zu dürfen, wäre hier im Wege der Einzelveranlagung nach dem tatsächlichen Verhältnis von Mietertrag und Steuerwert der Grundsatz der Steuergerechtigkeit folgerichtig durchzuführen, wodurch gleichzeitig nicht unbeträchtliche weitere Steuereinnahmen erschlossen würden.

Hauszinssteuer und Zinsen.

Bei der Hauszinssteuerregelung hat dem Gesetzgeber vorgeschwebt, dem Hauseigentümer den Gewinn aus der Hypotheken- und damit aus der Zinsentlastung wegsteuern zu wollen. Unter sonst gleichen Umständen müßte die praktische Auswirkung so sein, daß der Zins- und Hauszinssteueranteil am Mietertrage gleich dem Vorkriegszinsanteil an der Miete wäre. Das ist aber entgegen vielen Annahmen[129]) durchgängig nicht der Fall, denn die Belastungen betrugen:

---

129) u. a. Dr. Lenz: Ertrags- und Verkehrswertberechnung vor und nach dem Kriege, Hausbesitzerzeitung für die Rheinprovinz, 16. Jg., Nr. 15/16 vom 11. 8. 1934, S. 183.

		1	2	3	4	im Durchschnitt
			geschossig			
Zinsen im v. H. der Miete	1913	69,40	70,54	65,70	69,86	68,48
Hauszinssteuer u. Zinsen	1929	46,23	51,61	56,86	60,20	54,04
Eigenhaus	1913	69,38	75,76	68,86	—	74,35
	1929	45,66	45,10	59,91	—	46,14
Mitbenutztes Haus	1913	—	69,75	66,32	74,84	68,09
	1929	—	55,98	57,07	63,18	56,71
Erwerbshaus	1913	69,51	68,86	64,39	68,12	67,08
	1929	49,88	49,72	56,32	59,15	53,09
Gutes Haus	1913	—	75,52	65,33	68,87	73,32
	1929	—	48,62	62,45	60,27	52,01
Mittleres Haus	1913	69,45	70,06	65,94	71,57	67,90
	1929	45,—	51,71	56,81	60,07	54,53
Geringes Haus	1913	69,36	64,39	62,90	—	64,55
	1929	47,11	55,90	53,06	—	54,44

Die Vorkriegszinsbelastung überwiegt nach unseren Ermittlungen sogar sehr erheblich. Dabei ist zu bedenken, daß die Hauszinssteuerbelastung, wie schon ausgeführt, tatsächlich geringer ist als hier berücksichtigt. Der Wohnungsunternehmer zieht somit aus diesem Teil des Mietertrages gegenüber der Vorkriegszeit beachtlichen Gewinn, im Durchschnitt 14,44 v. H. der Friedensmiete. Der Gewinn ist umso geringer, je zahlreicher die Geschosse und je zahlreicher und kleiner die Wohnungen des Hauses sind, also umso größer die Hypothekenbelastung in der Vorkriegszeit und die -entlastung in der Nachkriegszeit gewesen ist. Die Hauszinssteuerstaffelung nach der Höhe der Hypothekenentlastung entspricht in ihrer Wirkung demnach der Absicht des Gesetzgebers.

Erträge oder Verlusterträge angelegter Vermögenswerte pflegt man in Vomhundertsätzen der Vermögenslage auszudrücken.

Errechnen wir den Betrag, um den die Mieteinnahme die laufenden Hauskosten einschließlich Zinsen für Eigen- und Fremdkapital über- oder unterschreitet, in Vomhundertsätzen des Anlagekapitals, so ergibt sich, daß das Hauseigentum, wie folgt, mit Gewinn oder Verlust abgeschnitten hat:

(+ = Gewinn; — = Verlust)

Hausart	Jahr und Rechnungsart	1	2	3	4	durchschnittlich
		geschossig				
Eigenhaus	1913 richtig	— 1,58	— 1,00	— 0,64	—	— 1,06
	falsch	— 0,35	+ 0,18	+ 0,87	—	+ 0,28
	1929 richtig	+ 0,87	+ 1,56	+ 0,93	—	+ 1,43
	falsch	+ 2,10	+ 2,74	+ 2,17	—	+ 2,62
Mitbenutztes Haus	1913 richtig	—	— 0,60	— 0,54	— 0,86	— 0,74
	falsch	—	+ 0,33	+ 0,79	+ 0,39	+ 0,57
	1929 richtig	—	+ 0,71	+ 0,92	+ 0,40	+ 0,81
	falsch	—	+ 2,00	+ 2,25	+ 1,65	+ 2,12
Erwerbshaus	1913 richtig	— 0,18	— 0,81	— 0,36	— 0,54	— 0,62
	falsch	+ 0,07	+ 0,51	+ 1,00	+ 0,82	+ 0,71
	1929 richtig	+ 0,90	+ 1,12	+ 1,02	+ 0,80	+ 1,05
	falsch	+ 2,15	+ 2,45	+ 2,38	+ 2,17	+ 2,39
Gutes Haus	1913 richtig	—	— 0,93	— 0,32	— 0,56	— 0,81
	falsch	—	+ 0,28	+ 0,89	+ 0,78	+ 0,42
	1929 richtig	—	+ 1,37	+ 0,87	+ 0,70	+ 1,22
	falsch	—	+ 2,59	+ 2,09	+ 2,05	+ 2,46
Mittleres Haus	1913 richtig	— 1,44	— 0,90	— 0,49	— 0,75	— 0,69
	falsch	— 0,23	+ 0,38	+ 0,85	+ 0,57	+ 0,62
	1929 richtig	+ 1,04	+ 1,03	+ 0,95	+ 0,65	+ 0,98
	falsch	+ 2,24	+ 2,32	+ 2,30	+ 1,98	+ 2,30
Geringes Haus	1913 richtig	— 1,59	— 0,92	— 0,50	—	— 0,90
	falsch	— 0,34	+ 0,46	+ 0,91	—	+ 0,47
	1929 richtig	+ 0,76	+ 0,41	+ 1,02	—	+ 0,57
	falsch	+ 2,01	+ 1,79	+ 2,43	—	+ 1,95
im Durchschnitt	1913 richtig	— 1,53	— 0,91	— 0,49	— 0 64	— 0,74
	falsch	— 0,29	+ 0,37	+ 0,86	+ 0,70	+ 0,57
	1929 richtig	+ 0,87	+ 1,03	+ 0,95	+ 0,70	+ 0,98
	falsch	+ 2,11	+ 2,31	+ 2,29	+ 2,02	+ 2,29

Die Uebersicht zeigt, daß das Hauseigentum bei Berücksichtigung aller laufenden Hauskosten einschließlich Zinsen für Eigen- und Fremdkapital in dem Zeitabschnitt bis 1913 keinen Gewinn erzielt, sondern durchweg Verluste erlitten hat, die zwischen 0,62 und 1,06 v. H. liegen und im Durchschnitt 0,74 v. H. des Anlagekapitals betragen. Ein scheinbarer Gewinn ergibt sich, wenn fälschlicherweise Abschreibung, Verwaltungskosten und Rücklagen nicht mitgerechnet werden. Für den Zeitabschnitt bis 1929 weist die Uebersicht bei der richtigen und falschen Ertragrechnung durchgängig Gewinn aus. Er bleibt allerdings mit dem durchschnittlichen Satz von 0,98 v. H. des Anlagekapitals in bescheidenen Grenzen. Es ist zu beachten, daß der Ermittlung dieses Satzes das Anlagekapital in der vollen vorkriegszeitlichen Höhe zugrunde gelegt ist. Legt man eine Abwertung des Anlagekapitals auf 25 v. H. zugrunde, so erhöhen sich die Gewinnsätze auf den vierfachen Betrag und steigen damit auf durchschnittlich rund 4 v. H. Bei falscher Ertragrechnung betragen die entsprechenden Sätze 2,29 und 9,16 v. H.

4. Die Verkehrsrechnung.

Ein Grundstück kann erworben werden ohne Rücksicht auf eine wirtschaftliche Kapitalanlage. Dann schätzt der Käufer das Anwesen nicht nach gemeinüblichen wirtschaftlichen Maßstäben, sondern seine Wertschätzung steigt in dem Maße, wie er den Erwerb des Anwesens als eine Befriedigung seines persönlichen Bedürfnisses empfindet. Er ist deshalb auch bereit, den Kaufpreis nach diesem Liebhaberwert zu zahlen. Ferner können für den Erwerb mehr anlage- als ertragwirtschaftliche Gründe maßgebend oder mitbestimmend sein. Schließlich können rein ertragwirtschaftliche Gesichtspunkte, so auch die nur schätzbare Bewertung des Zukunftsertrages, Anlaß zum Grundstückskauf bieten. Nur letztere Grundstücksgeschäfte zeitigen sachliche, vergleichbare Marktpreise. Es ist aber nicht festzustellen, ob und inwieweit die vorliegenden Kaufpreise auf dieser Grundlage zustande gekommen sind. Deshalb bieten Kaufpreise nie einen zuverlässigen Vergleichsmaßstab für den wirtschaftlichen Wert von Grundstücken, wenngleich sich aus der Summe vieler Kaufpreise schon gewisse Durchschnittswerte ermitteln lassen, die in etwa wirtschaftlichen Werten nahe kommen werden. Somit ist es schon aus diesem Grunde nicht unbedenklich, ausschließlich den Kaufpreisen oder ihren Durchschnittswerten eine Aufgabe der Grundstücksbewertung und -schätzung zuzubilligen. Auf der Seite der Verkäufer wird zwar immer die Absicht vorliegen, bestmöglich zu veräußern, aber besondere Umstände können dazu zwingen, zugunsten anderer Rücksichten mit einem

niederen Kaufpreise vorlieb zu nehmen. Die Frage der Barzahlung und sicheren Zahlung des Verkaufspreises beeinflußt den Verkaufspreis unter Umständen sogar sehr erheblich. Schließlich wird die Vergleichbarkeit der Kaufpreise beeinträchtigt durch das zeitliche Auseinanderfallen der einzelnen Kaufpreise, wodurch diese unter der Wirkung ungleicher Marktpreisverhältnisse entstanden sein können und durch die mangelnde Vergleichbarkeit der Gebäude nach Lage, Ausstattung usw. Es läßt sich somit nicht zweifelsfrei feststellen, welches sind Regel- und welches sind Ausnahmepreise. So ist es auch erklärlich, daß die Verkaufswertermittlung der Gebäude unterschiedlich erfolgt. In der Regel geschieht sie so, daß zunächst die Kapitalisierungsziffer aus den auf dem Grundstücksmarkt erzielten Kaufpreisen und den zugehörigen Mieterträgen vergleichbarer Gebäude errechnet wird. Als Mieterträge dienen hierbei die Rohmieterträge, vereinzelt die Roherträge, mißverständlich mit „reine Mieten" bezeichnet. Die Rohmieterträge werden, um zu dem Verkaufswert des fraglichen Gebäudes zu gelangen, mit der Kapitalisierungsziffer der Vergleichsgebäude vervielfältigt. Der Kapitalisierungsziffer

10	entspricht	ein	Rohzinsertrag	von	etwa	10 v. H.
11	entspricht	ein	Rohzinsertrag	von	etwa	9 v. H.
12½	entspricht	ein	Rohzinsertrag	von	etwa	8 v. H.
14	entspricht	ein	Rohzinsertrag	von	etwa	7 v. H.
15	entspricht	ein	Rohzinsertrag	von	etwa	6½ v. H.
16½	entspricht	ein	Rohzinsertrag	von	etwa	6 v. H.
18	entspricht	ein	Rohzinsertrag	von	etwa	5½ v. H.
20	entspricht	ein	Rohzinsertrag	von	etwa	5 v. H.
22	entspricht	ein	Rohzinsertrag	von	etwa	4½ v. H.
25	entspricht	ein	Rohzinsertrag	von	etwa	4 v. H.

Für die Vorkriegszeit hält Prauser[130]) bei Mietwohnhausgrundstücken eine durchschnittliche Soll-Roh-Verzinsung von 6 v. H., somit eine Vervielfältigung mit 16½ für gegeben. Die Verzinsung schwanke jedoch bei gleichartigem Grundbesitz zwischen 4½ und 10 v. H. und die Vervielfältigungsziffer demgemäß zwischen 22 und 10. Frank[131]) unterstellt Hauskäufern die Annahme einer 15 fachen Rohmiete als Hauswert, hebt aber dann[132]) als seine Ansicht hervor, daß jedes Haus eigen-gesetzlichen Mietpreisbildungen — und damit ungleichen Vervielfältigungsziffern — unterliege. Es sei also falsch, eine 6 vomhundertteilige Verzinsung — und damit 16½ fache

130) Prauser, a. a. O. S. 52.
131) Frank, a. a. O. S. 4.
132) Frank, a. a. O. S. 7.

Vervielfältigung — zu unterstellen. Die amtliche Begründung zum Steuervereinheitlichungsgesetz[133]) und zur preußischen Hauszinssteuerverordnung[134]) gehen von dieser Annahme aus. Später wird bei Frank[135]) erwähnt, daß sich nach Erhebungen der Stadt Berlin 1914 in einzelnen Bezirken 95 v. H. der Häuser über 6 v. H. verzinsten. Die Vervielfältigungszahl liegt also unter 16. Nach Schoppen[136]), Rosenberg[137]) u. a. wurde allgemein eine 7 vomhundertteilige Verzinsung = 14 fache Vervielfältigung der Rohmiete angenommen, wobei sich ein Ueberschuß von 1 v. H. des Grundstückswertes ergeben mußte, wenn das Grundstück preiswert sein sollte.

In der Nachkriegszeit griff man mangels anderer erprobter Bewertungsmaßstäbe fast allgemein wieder auf die Jahresfriedensmiete zurück. Prauser[138]) gibt folgende durchschnittliche Grundstückswerte Berlins (Vorkriegszeit 15 fache Miete) an:

Gruppe I Geschäfts- und Rentenhäuser in allerbester Lage,
Gruppe II Rentenhäuser in bevorzugter Wohngegend,
Gruppe III Rentenhäuser in allen übrigen Gegenden,

für Gruppe I	4½	9	10	9 fache Miete
für Gruppe II	3	6	8½	7½ fache Miete
für Gruppe III	1½	4½	6½	6,3 fache Miete

Bei bevorzugten Gebäuden und Lagen sei sogar mehr als die 20 fache Miete erzielt worden. Anschließend gibt er eine Uebersicht von Durchschnittskaufpreisen städt. Grundstücke, ausgedrückt in Vomhundertteilen des Vorkriegswertes:

Ende des Jahres	1923	= 20 bis 25 v. H. und darunter.
Im Jahre	1924	= 30 bis 35 v. H.
	1925	= 40 bis 50 v. H.
	1926	= 50 bis 60 v. H.
	1927	= 60 bis 65 v. H.
	1928	= 60 bis 65 v. H.
	1929	= 50 bis 55 v. H.
	1930	= 45 bis 55 v. H.

133) a. a. O. S. 291.
134) Surén, „Die Hauszinssteuer und die Finanzierung des Wohnungsbaues in Preußen, S. 27, Verlag G. Stilke, Berlin.
135) Frank, a. a. O. S. 34.
136) Schoppen, a. a. O. S. 39.
137) Rosenberg, Hauswert und Mietertrag, Voss. Zeitung vom 15. 4. 1928, Nr. 179.
138) Prauser, a. a. O. S. 65.

1931:

a) Zwangsbewirtschaftete Mietwohngrundstücke
   Lage und Ausstattung gut, 50 bis 60 v. H.
   Lage mittel, Ausstattung gut, 40 bis 55 v. H.
b) Einfamilienhäuser
   Lage und Ausstattung gut, 90 bis 110 v. H.
   größere Villen, 70 bis 80 v. H.

Schoppen[139]) errechnet für 1929 eine Rohmietverzinsung von 8,5 v. H. des Ergänzungssteuerwertes. Sein Hinweis, daß dieser Vomhundertsatz nahe an den aus 126 v. H. (gesetzliche Miete 1930) der 7 vomhundertteiligen Vorkriegsverzinsung errechneten Vomhundertsatz von 8,8 heranreiche, hat nur sehr bedingte Bedeutung. Die Nachkriegsentwicklung der Grundstückspreise zeigt noch nicht genügende Stetigkeit, um Vergleichsgrundlagen abzugeben.

Die Ermittlung von Verkaufswerten durch Kapitalisierung von Reinmieterträgen war in der Vorkriegszeit kaum gebräuchlich. Neuerdings wendet man ihr größere Aufmerksamkeit zu, da sie eine bei weitem sorgfältigere Kaufwertschätzung zuläßt als die Rohmietkapitalisierung. Den Kaufwert für zwangsbewirtschaftete Grundstücke aber so zu ermitteln, wie Rosenberg[140]) vorschlägt, geht doch nicht an. Er stellt den Hausunkosten — ohne Rücklagen für Abnutzung und Verluste — den Rohmietertrag gegenüber und vervielfältigt den Ueberschuß — als den vorerwähnten 1 vomhundertteiligen Ueberschuß mit 100. Der so errechnete Gebäudewert soll den geschätzten Ertragwert darstellen. Hiergegen ist einzuwenden, daß es unbillig ist, das Eigenkapital, wie geschehen, mit dem ziffernmäßigen Vorkriegsbetrag anzusetzen und tagesüblich zu verzinsen. Es ist durch nichts erwiesen, daß diese unvollkommene Bewertungsart auf dem Grundstücksmarkt je ihre Bestätigung gefunden hätte. Der errechnete Hauswert ändert sich sofort, wenn wir das Eigenkapital wie die Aufwertungshypotheken behandeln oder den Eigenkapitalzins entsprechend dem der Aufwertungshypotheken ansetzen oder beide Aenderungen vornehmen. In allen Fällen wird der Friedenswert dann ganz erheblich überschritten. Die Schlußfolgerung liegt zu nahe, um noch gezogen werden zu müssen.

Für die mathematische Schule ist, wie Schubert[141]) sagt, der Streit Sach- oder Ertragwert ein müßiger. Er hält also diese Streitfrage für gelöst, denn, so folgert er aus den mit der zwingenden Kraft mathematisch-begrifflicher Denklehre entwickelten Berech-

139) Schoppen, a. a. O. S. 39.
140) Rosenberg, a. a. O.
141) A. Schubert, Der gemeine Wert, Spaeth & Linde, Berlin 1925, Seite 22.

nungen „der wirtschaftliche Tauschwert, der nächste Verwandte des gemeinen Wertes, ist stets eine Summe aus einem bestimmten Bruch- oder Hundertteil . . . des Kostenwertes . . . und einem bestimmten Hundertteil . . . des Nettoreinertragwertes . . . des Nutzungsgutes unbestimmter aber längerer Ertragdauer“[142]). Damit stellt er auf einen Regelertrag — der auch in der Zukunft liegen kann — ab. Ob und inwieweit seine Schlußfolgerungen und die Verkehrsrechnungen überhaupt durch die Wertbildung auf dem freien Grundstücksmarkt ihre Bestätigung finden, werden wir im nächsten Abschnitt prüfen.

3. Vergleichende Uebersicht der Wert- und Ertragrechnungen.

Für den Vergleich der Werte untereinander setzen wir den richtig und den falsch errechneten Ertragwert als Grundwerte gleich 100. Dann ergeben sich folgende Hundertteile für die übrigen Werte:

Für 1913 r i c h t i g errechneter Ertragwert = 100 gesetzt.

Hausart	Geschoßzahl	Miete mit 7 % kapitalisiert	Tatsächlich. Erwerbspreis	Gemeiner Wert des Katasteramtes	Wehrbeitragswert	Falsch (unten richtig) berechneter Ertragwert 1913	Ertragwert 1929 richtig	Ertragwert 1929 falsch berechnet	Einheitswert 1931
Eigenhäuser		109,78	129,13	137,51	143,53	135,59	69,04	101,72	89,32
Mitbenutzte Häuser		109,75	118,87	123,51	127,10	136,61	48,87	80,85	72,54
Erwerbshäuser		107,29	114,17	121,25	126,82	135,43	53,09	84,01	74,22
Gute Häuser		104,29	121,29	123,94	129,45	134,63	61,40	92,79	83,62
Mittlere Häuser		108,04	116,49	122,68	127,56	135,85	51,82	83,19	72,95
Geringe Häuser		120,66	123,98	134,69	136,59	139,45	45,28	79,19	74,33
Durchschnitt	1	137,06	150,02	165,84	185,12	142,07	63,66	100,64	94,98
	2	111,50	124,24	132,85	137,73	137,35	57,02	90,38	82,02
	3	104,96	110,41	114,08	117,83	134,31	48,58	78,15	67,66
	4	104,16	114,76	104,85	115,59	135,24	44,42	75,17	62,78
Gesamtdurchschnitt		108,80	118,33	124,36	129,00	136,03	52,94	84,62	75,23

Für 1913 f a l s c h errechneter Ertragwert = 100 gesetzt.

Eigenhäuser		80,96	95,23	101,61	105,85	73,45	50,91	75,07	65,87
Mitbenutzte Häuser		80,33	87,01	90,41	93,04	73,19	35,77	59,18	53,09
Erwerbshäuser		79,21	84,30	89,53	93,64	73,83	39,20	62,02	54,80
Gute Häuser		77,46	90,09	92,05	96,15	74,27	45,60	68,92	62,11
Mittlere Häuser		79,53	85,74	90,30	93,80	73,61	38,14	61,23	53,70
Geringe Häuser		96,52	88,88	96,58	97,96	71,70	32,46	56,79	53,30
Durchschnitt	1	96,47	105,59	116,73	130,30	70,38	44,89	70,93	66,95
	2	81,18	90,46	97,11	100,27	72,80	41,51	65,80	59,75
	3	78,14	82,20	84,93	87,72	74,45	36,17	58,18	50,37
	4	77,01	86,60	77,53	87,21	74,02	32,84	55,58	47,29
Gesamtdurchschnitt		79,97	86,98	91,41	94,83	73,50	38,92	62,20	55,30

142) A. Schubert, a. a. O. S. 31.

Alle Vorkriegswerte liegen über dem richtig errechneten Ertragwert. Am nächsten kommt ihm mit 108,80 v. H. der marktüblich aus der 7 vomhundertteiligen Kapitalisierung des Rohmietertrages errechnete Wert; dann folgt mit 118,33 v. H. der tatsächlich entrichtete Kaufpreis (Herstellungskosten). Der Katasterwert ist um 24,36 v. H. übersteigert, der Wehrbeitragswert mit 29 v. H. und der falsch errechnete Ertragwert mit 36,03 v. H. Die Wertübersteigerung ist abgesehen vom Einheits- und Ertragwert 1929 innerhalb der einzelnen Bewertungsarten einheitlich ausgerichtet, steigt in der Reihenfolge Erwerbs-, mitbenutzte und Eigenhäuser und fällt mit zunehmender Geschoßzahl. Diese Gleichrichtung innerhalb der einzelnen Bewertungsarten in der Vorkriegszeit bezeugt entweder, daß die Wertbildungen der verschiedenen Bewertungsarten nicht unabhängig von einander erfolgt sind, oder, daß sich in der Bewertung der einzelnen Hausarten eine einheitliche Auffassung durchgesetzt hat. Bei falscher Ertragwertrechnung bleiben die übrigen Werte überwiegend unter 100 v. H. Wenn es sich bei den falschen Ertragwerten um wirkliche Werte handelte, wären die übrigen Werte annehmbar.

Die Vorkriegswerte sind auf der ganzen Linie überhöht. Die Ursache dürfte u. a. in dem Werdegang der Wertbildung liegen. Die Bewertungsbehörden bilden nämlich den Wert aus dem Verhältnis gesammelter Kaufpreise und gesammelter erzielter oder erzielbarer Mieten.

Der gemeine (Kataster-)Wert ist nämlich auf verschiedene Art und Weise gewonnen worden. Mehrfach haben die zur Zeit der Neufestsetzung der Werte tatsächlich erzielten Kaufpreise die Wertgrundlage für das betreffende Grundstück abgegeben. In anderen Fällen sind die gesammelten Kaufpreise zu den zugehörigen Nutzungswerten (Rohmietwert ohne jeden Abzug) in Beziehung gesetzt und die so errechneten Verhältnisziffern als „Einheitssätze" für die Vervielfältigung des Nutzungswertes des zu bewertenden Grundstückes benutzt worden. Daß diese Ziffern sich nicht mit unseren Kapitalisierungssätzen decken, liegt daran, daß die Nutzungswerte Durchschnittsmieterträge der Zeit von 1897—1908 sind, die unter den Mietsätzen von 1913 liegen.

Die Uebersicht zeigt uns ferner, daß die Kaufpreise im Durchschnitt 18,33 v. H. überhöht sind. Folglich müssen auch bei dieser Grundlage die Katasterwerte zu hoch sein. Da sie noch 6 v. H. über den Kaufpreisen liegen, haben die Bewertungsbehörden offenbar den Kaufpreisen die Nebenkosten hinzugerechnet. Zu den überhöhten Kaufpreisen führt oft auch die Einsichtnahme in die Wertkartei durch die Kauflustigen vor einem Hauskauf. Ihre Wertschätzungen fußen dann auf den übersteigerten Kataster-

werten. So hat der Kaufpreis den Katasterwert und dieser oftmals wiederum den Kaufpreis in die Höhe getrieben.

Eine weitere Fehlerquelle liegt darin, daß vielfach vor Hauskäufen, wie zugegeben ist, überhaupt keine Erkundigungen oder gar Berechnungen über den Wert des Gebäudes gemacht worden sind. Auch sind oft Verwaltungskosten und Verlustrücklagen und, in Erwartung künftiger Gebäudewert- oder Mietzinssteigerung, Abschreibungen nicht in Ansatz gebracht worden. Die Hausentwertung durch das Gebäudealter ist am allerwenigsten beachtet worden. Spiethoffs Feststellung[143]), „daß auf dem städt. Grundstücks- und Häusermarkt die Preisbildung nicht nach dem Maßstab des Ertrages, sondern nach der Erwartung erfolgte, das Anwesen zu höheren Preisen zu verkaufen oder die Mieten steigern zu können", findet in unseren Ermittlungen Bestätigung.

Auf eine weitere, für die letzte Entscheidung manches Kauflustigen vielleicht ausschlaggebende Ursache des Hauskaufes — ohne Aussicht auf angemessene Verzinsung des Anlagekapitals — finden wir durch den Vergleich der Baujahre der Hausgruppen: eigengenutzte, mitbenutzte und Erwerbshäuser. Wir stellen fest, daß das Baujahr der Erwerbshäuser überwiegend später liegt, als das der Eigen- und mitbenutzten Häuser. Das gewerbsmäßige Wohnungsunternehmertum kommt somit erst später auf. Der Hauserwerb zur Eigen- und Mitbenutzung erfolgte demnach wohl vornehmlich unter dem Gesichtspunkt, ein eigenes Heim zu erlangen — also nicht ausschließlich aus wirtschaftlichen Beweggründen — und gleichzeitig Kapital anzulegen. Dieses aber weniger mit Rücksicht auf den Zinsertrag als auf die Kapitalsicherheit, also entgegengesetzt wie bei der Aktie, wo der Gewinnaussicht der größte Zoll gezahlt wird.

Der Wehrbeitragswert ist ein zweckbestimmter, daher als Gemeinwert unzuverlässiger Wert. Aus vaterländischen Gründen sind oft Einsprüche gegen seine Höhe nicht erhoben, manchmal sogar Erhöhungen gefordert worden.

Aus den Fehlern ergeben sich die notwendigen Abstellungen. Behördlicherseits ist bewertungspolitisch mit dem grundsätzlichen Uebergang vom gemeinen Wert zum Einheitswert bereits der entscheidende Schritt getan[144]). Dieser Wert soll künftig die einzige Wertgrundlage für die Gebäudebesteuerung bilden. Er lehnt in der praktischen Auswirkung deutlich, wie der Gleichlauf der Zahlenreihen, insbesondere der Ertragwerte 1929 und der Einheits-

143) a. a. O. S. 64.

144) Als nächster Schritt bleibt der Uebergang von der Jahresrohmiete zum Rohertrag.

werte 1929 bei den Eigen-, mitbenutzten und Erwerbshäusern zeigt, an den Ertragwert 1929 an. Die behördliche Bewertung entspricht somit in der Abstufung der Werte der Hausgruppen den tatsächlichen Ertragverhältnissen, wenn die Gesamtlage auch überhöht ist. Auf die Gründe der Ueberhöhung kommen wir noch zurück.

Nach Mitteilungen über den Grundstücksmarkt wurden beim Gebäudeverkauf um 1929 und später etwa 45 bis 55 v. H. des Friedens-(steuer-!)wertes erzielt. Das wären auf den Friedens-ertragwert umgerechnet etwa 55—65 v. H. Nach unserer Ermittlung beträgt der für 1929 richtig errechnete Ertragwert 52,94 v. H. des für 1913 richtig errechneten Ertragwertes. Die Kaufpreise reiner Wohngebäude dagegen betragen, worauf wir im einzelnen in einem späteren Abschnitt zurückkommen, in der Zeit von 1924—1929 etwa 100 v. H.[145]) des für 1913 richtig errechneten Ertragwertes und etwa 90 v. H.[146]) des Friedenskaufpreises. Damit wird deutlich, daß es den Hausverkäufern im wesentlichen gelungen ist, die kapitalisierte Hauszinssteuer auf den Käufer abzuwälzen. Die Höhe der Kaufpreise dürfte in der Vorausbewertung der amtlich festgelegten stufenweisen Hauszinssteuersenkung bis zur völligen Aufhebung begründet liegen.

Wenn wir das Verhältnis von Hauswert und Hausertrag abschließend betrachten, müssen wir die im Wirtschaftsleben am nachhaltigsten hervortretenden Merkmale der Bewertung: den Ertrag- und Verkaufswert gegenüberstellen. Sie betragen:

1913 richt. Ertragwert	100 v. H.,	die Rohertragverzinsung	3,66 v. H.
1929 richt. Ertragwert	53 v. H.,	die Rohertragverzinsung	2,22 v. H.
Unterschied	47 v. H.,		39,00 v. H.
1913 richtiger Ertragwert	100 v. H.,	Kaufpreis	118 v. H.[147])
1929 richtiger Ertragwert	53 v. H.,	Kaufpreis	80 v. H.[148])
			(1924/34 durchschnittlich)
Unterschied	47 v. H.,		38 v. H.

Damit haben wir gleichzeitig die Spannung der Verhältnisse im Gegensatz der beiden Zeitläufe herausgestellt.

Es zeigt sich eine ziemlich gleichmäßige Verschiebung um durchschnittlich etwa 40 v. H. zu Ungunsten des Hausbesitzes. Demnach bestehen doch, wenn auch nicht so offensichtlich, Beziehungen zwischen den Verkehrs- und Ertragwerten.

---

145) 1931 und 1933 etwa 92 v. H.
146) 1931 und 1933 etwa 78 v. H.
147) Katastraler gemeiner Wert 124 v. H.
148) Einheitswert 75 v. H.

Während der Steuerwert 1913 um 6 v. H. über dem Kaufpreis lag, unterschreitet er ihn 1929 um 5 v. H.

Es besteht die grundsätzliche Frage, soll nach dem gemeinen, Verkaufs- oder dem Ertragwert bewertet werden. Das maßgebliche Schrifttum bevorzugt letzteren. So ganz eindeutig Bohne[149]), der aus dem Reinertrag als wirtschaftlichem Wert den höchsten Ankaufspreis bestimmen will. Nicht minder klar spricht sich Schoppen[150]), für den Ertragwert aus. Auch Schubert[151]) will ihn nicht vernachlässigt wissen, wenn er auch dem gemeinen Wert näher zu stehen scheint. Ebenso hält Dr. Ing. Müller[152]) die Berücksichtigung des tatsächlichen Ertrages des einzelnen Hauses in der Veranlagung für notwendig. Kampf[153]) gibt grundsätzlich dem Ertragwert, bei ungenügender Ausnutzung des Grundstücks dem Grundwert den Vorzug, also gerade dann, wenn der Ertragwert angebracht wäre[154]). Die Bildung von Mittelwerten aus gesammelten Kaufpreisen und Ertragwerten nimmt auf beide Werte Rücksicht und wird auch angewendet. Die gegenüber den Ertragwerten stets höheren Kaufpreise hätten für die Bewertung zwecks laufender Steuerbelastung nur dann Berechtigung, wenn der Ertragwert ihnen entsprechen würde. Das ist in der Regel nicht der Fall. Es handelt sich somit bei den Kaufpreisen um Sonderwerte, wenn man so will, um Erwartungswerte. Es widerspräche dem Wesen der Gebäudebesteuerung, die den Grundstücksbesitz fortdauernd belasten soll und gerade deshalb einer gewissen Gleichlast nicht entbehren darf, wollte man diese Sonderwerte ohne Rücksicht auf ihre Nachhaltigkeit, die im Ertragwert beruht, zur Besteuerungsgrundlage machen. Gewinne aus Sonderwerten sind mittels Sondersteuern — hier mittels Wertzuwachssteuer — steuerlich zu erfassen. Laufende Steuern sind dafür ungeeignet.

Die bedenklichen und sich im Laufe der Zeit steigernden Folgen eines Mißverhältnisses zwischen Ertragwert und Kaufpreis sind auch auf die bisherige Bewertung zurückzuführen, denn sie bedient sich gesammelter (überhöhter) Kaufpreise und, wenn dann noch die Besteuerung auf diesen überhöhten Werten fußt, darf eine schließliche Ertraglosigkeit nicht wunder nehmen.

---

149) a. a. O. S. 27.
150) a. a. O. S. 9.
151) a. a. O. S. 137—140, 177.
152) a. a. O. S. 37.
153) a. a. O. S. 127 ff.
154) Ueber die in diesem Zusammenhang berührte Frage des innern Wertes bietet die Abhandlung: Gemeiner Wert und innerer Wert, von M. Schönwandt i. dt. Wohnungsarchiv 1926, Heft 7, S. 318, lesenswerte Ausführungen.

Dabei ergibt sich allerdings die Schwierigkeit der Kapitalisierung, die im Schrifttum vielfach zum landesüblichen Zinsfuß vorgenommen wird. Kampf[155]) legt jedem Gebäude einen eigens ermittelten, inneren Wert bei, je nach der Sicherheit der Kapitalanlage durch die voraussichtliche Gebrauchs- und Nutzungsdauer sowie deren wahrscheinliche Unterbrechungen, und will zwar — wie wir — mit dem Zinsfuß der auf dem Grundstück ruhenden Hypotheken kapitalisieren, aber nach Erfahrung und Schätzung noch einen Zu- oder Abschlag, je nach dem inneren Wert, geben. Hierbei spiele der gesetzliche Zinsfuß keine Rolle. Als Kapitalisierungs-Erfahrungszinssätze bezeichnet er:

1. für Eigenhäuser einen Zinsfuß, der dem üblichen Geldzinsfuß entspricht,
2. für die städt. Miethäuser einen mindestens um 1 v. H. erhöhten Zinsfuß,
3. für Wohn-, Geschäfts- und Arbeiterwohnhäuser einen um mindestens 1¼ v. H. höheren Zinsfuß.

Wir kapitalisieren mit Kampf jedes Gebäude nach dem ihm eigenen hypothekarischen und zinsfüßlichen Verhältnissen. Restlich kapitalisieren wir mit 5 v. H. und völlig unbelastete Grundstücke behelfsmäßig nach entsprechenden örtlichen Durchschnittsbelastungsverhältnissen. In den meisten Fällen gehen die Hypotheken beim Grundstückswechsel mit auf den Erwerber über. Größere Schwankungen des landesüblichen Zinsfußes finden übrigens mit der Zeit auch auf den Hypothekenzinsfuß Rückwirkung. Langsamerem Nachgeben in der Zeit sinkenden Zinses dürfte in der Regel auch langsameres Nachfolgen bei steigendem Landeszinsfuß entsprechen, wobei zu beachten ist, daß sinkender Zins den Kapitalwert erhöht, während steigender ihn herabdrückt. Die tatsächliche Auswirkung wird allerdings durch die Rückwirkung auf die Mietpreise bedingt[156]). Einen besonderen Zu- oder Abschlag je nach dem inneren Gebäudewert lehnen wir als überflüssig ab, da er schon in der Ertragberechnung zum Ausdruck kommt und zudem bei der Bildung des Mittelwertes aus dem Kauf- oder Herstellungspreise und dem Ertragwerte rechnerisch berücksichtigt wird. Die Gebäudebesteuerung darf ihrem Wesen gemäß nur sachliche Merkmale tragen. Diese sind der Gebäudewert und der Ertragwert des Gebäudes.

Gerade der Steuerbehörde muß, da sie auf lange Sicht arbeitet, ein so ermittelter Mittelwert steuerpolitisch erwünscht sein, denn

155) a. a. O. S. 129 ff.
156) Eberstadt, a. a. O. S. 152/53.

er berücksichtigt neben dem sachlichen Gebäudewert in der Mitverwendung der Ertragrechnung auch die Wertveränderungen im Gefolge der wirtschaftlichen Wechsellagen. Ferner hebt der Mittelwert die ungünstige Wirkung der Besteuerung bei ausschießlicher Zugrundelegung der überhöhten Kaufpreise ausgleichend auf, indem er auch aus dem geringeren Ertragwert gebildet wird.

Setzen wir, wie in der Uebersicht geschehen, den Ertragwert = 100, so beträgt der im Zeitabschnitt bis 1913 durchschnittlich gezahlte Kaufpreis 118,33 v. H. Der Mittelwert beträgt in diesem Falle 109,17 v. H. des Ertragwertes.

Die Beachtung der Wertveränderungen im Gebäudewert wie im Ertragwert der Gebäude kann allerdings immer nur nachträglich geschehen. Dies ist aber allen Ertragsteuern gemein und wird von Neumark[157]) als steuertechnische Zwangsläufigkeit gekennzeichnet. Damit wäre die Möglichkeit geschaffen, die Steuerlast der Besteuerungsfähigkeit weitgehender anzupassen, als es mittels Schätzungen auf Rohmietertrag- und Kaufpreisgrundlage durchführbar ist. Die wechsellägigen Mindererträge dürften hierbei geringer sein, da Kaufpreise sich in der Regel den wirtschaftlichen Wechsellagen schneller und enger anzupassen pflegen, als die vielfach langjährig vertraglich gebundenen Wohnraummieten. Spiethoff zieht übrigens die immer rechtzeitige Anpassung der Mietverträge bei Zinssteigerungen in Zweifel[158]).

II. Haus- u. Wertpapier-pp. besitzer als Geschädigte der Geldblähe.

Die gesetzliche Aufwertung beträgt für:
Hypotheken 25 v. H.,
Sparguthaben 15—22 v. H.,
Anleihen 12,50 v. H.

Aktienbesitzer haben vielfach ihr gesamtes in Aktien angelegtes Kapital verloren.

Den Vergleich über die Auswirkung der Geldentwertung auf diese Gruppen können wir für den Hausbesitz von der Wert- und der Ertragseite her führen, wertmäßig durch Gegenüberstellung der Kaufpreise von 1913 und 1929, ertragmäßig durch Vergleich der Roherträge und Ertragwerte.

Für einen schlüssigen Vergleich der Kaufpreise stehen leider nicht genügend Nachkriegspreise zur Verfügung; die ermittelten Kaufpreise betragen:

157) Dr. F. Neumark: Konjunktur und Steuern, S. 46, Heft 8 der Veröffentlichungen der Frankfurter Gesellschaft für Konjunkturforschung.
158) a. a. O. S. 58.

im Jahre	Anzahl der Käufe	in Vomhundert des		
		Katasterwertes	Friedenskaufpreises	für 1913 richtig errechneten Ertragwertes
1924	3	88,65	88,96	105,27
1925	8	82,81	87,08	102.98
1926	7	100,00	105,15	124.36
1927	14	82.94	87,12	102,84
1928	13	83,10	87,29	103,34
1929	14	82,56	86,77	102,67
1930	10	89 35	93,92	111,11
1931	17	75,31	79,16	93,66
1932	8	91,43	95,98	113,71
1933	5	73,54	77,26	91,46

In den Jahren 1931 und 1933 macht sich zahlen- und wertmäßig ein stärkeres Absinken deutlich bemerkbar. Die erzielten Kaufpreise dürften nicht als allgemein verbindlich, sondern allenfalls als richtungweisend annehmbar sein. Sie lassen allerdings eine weniger nachgiebige Haltung der Preise erkennen, obwohl die Ertragrechnung ein stärkeres Nachgeben eigentlich notwendig machte. Wir sehen damit auch, daß auf dem Grundstücksmarkt die zeitigen Ertragverhältnisse nicht die entscheidende Rolle spielen, sondern daß dort wohl auf längere und lange Sicht verfügt wird. Aus der bei der Einheitsbewertung angewandten Vervielfachung der Jahresrohmiete mit dem „nach den Verhältnissen auf dem Grundstücksmarkt" gebildeten Vervielfacher erklärt sich auch die überhöhte Einheitsbewertung. Es geht aber nicht an, aus dem verhältnismäßig geringen Grundstückswechsel einen allgemeinen Rückschluß auf die tatsächliche Lage des Hauseigentums zu ziehen. Ausschlaggebend ist zur Zeit vielmehr die fast beim gesamten Hausbesitz viel nachhaltigere Wirkung der Ertragverhältnisse. Von dieser Seite her gesehen erzielte der Hauseigentümer 1913 im Durchschnitt 3,66 v. H. und 1929 2,22 v. H. Zinsertrag für das angelegte Kapital. Das sind gegen 1913 rund 61 v. H. Setzen wir den Ertragwert 1913 = 100, so beträgt er 1929 52,94 v. H. Er ermäßigt sich auf 44,74 v. H., wenn wir den Einwand des Hausbesitzes gelten lassen, daß der Friedensertragwert nicht dem vollen Wert des tatsächlichen Anlagekapitals entsprochen habe, und wenn wir demgemäß den tatsächlichen Erwerbspreis = 100 setzen.

Auf der Grundlage der steuerlichen und sonstigen Abgabenbelastung sowie der Miethöhe in 1929 (120 v.H. der Friedensmiete) ergibt sich somit, daß die Werterhaltung für den Hausbesitz im

Vergleich zu den übrigen Geldentwertungsgeschädigten neben der Erhaltung des Sachwertes, für den in einem Hauszinssteuerabbau noch weitere Aufwertungsmöglichkeiten liegen, nicht ungünstig ist. Hierbei ist unterstellt, daß das gesamte Anlagekapital auf 25 v. H. abgewertet ist, dieser Kapitalrest mit 5 v. H. verzinst wird und, daß der Rohertrag mit 5 v. H. kapitalisiert worden ist.

Dem Einwand des Hausbesitzes, in der Zeit der Geldblähe und hernach kaum Miete erhalten zu haben, ist zu entgegnen, daß er während dieser Zeit in der Zinszahlung — wenn auch nicht voll entsprechend — entlastet gewesen ist.

Es sind zwar scharfe Beschränkungen erfolgt, im Grundsatz ist aber das Sondereigentum am Hausbesitz sowie sein erwerbswirtschaftlicher Charakter in der gesellschaftlichen Raumbewirtschaftung gewahrt geblieben.

Ganz anders ist die Lage natürlich, wenn es sich um Hausbesitz handelt, der erst seit 1924 zu den angegebenen überhöhten Kaufpreisen erworben ist, denn für ihn erhöht sich die Zinslast um den 2 bis 3 fachen Betrag. Dieser Besitzstand ist wirklich notleidend, wenn seine Hoffnung auf baldige Senkung und Beseitigung der Hauszinssteuer sich nicht erfüllen sollte.

In der gleichen Lage befinden sich diejenigen Hauseigentümer, die ihr Anwesen aus irgendwelchen Gründen hypothekarisch belasten mußten. Aufwertungspolitisch braucht dies nicht beachtet zu werden. Wenn die Verschuldung aber einen solchen Grad und Umfang angenommen hat, daß sie den Bestand des Hausbesitzes gefährdet, darf man aus Gründen des Staatswohls nicht achtlos an ihr vorübergehen.

Lage des Hausbesitzes in den Jahren 1930 bis 1934.

Gegenüber dem Jahre 1929 hat sich die wirtschaftliche Lage des Hausbesitzes in den Jahren 1930 bis 1934 zu seinem Nachteil geändert.

Die zunehmende Verkrampfung der allgemeinen Wirtschaftslage in den Jahren 1930—1933 hat dazu geführt, daß viele Wohnungsinhaber sich in ihren Wohnverhältnissen kleiner gesetzt haben. Anstelle des bis dahin herrschenden Wohnungsmangels machte sich schließlich ein Ueberangebot an freien Wohnungen bemerkbar. Es blieb aber in Neuwied bei 106 Wohnungen mit 1,25 v. H. sämtlicher Vor- und Nachkriegswohnbauten unter dem Durchschnitt der Reichsleerwohnungszählung von 1933, der für

Gemeinden mit über 10 000 Einwohnern 1,3 v. H. betrug. Dabei handelt es sich vornehmlich um leerstehende Nachkriegswohnungen. Die Folge war auch bei Altwohnungen ein stärkeres Abgleiten der Mieten, sogar über die seit dem 1. 1. 1932 durchgeführte gesetzliche Mietsenkung von 120 auf 110 v. H. der Friedensmiete hinaus bis teilweise unter die Friedenssätze, und teils öfteres, teils längeres Leerstehen der Wohnungen. Durch diese Ausfälle waren die Hauseigentümer vielfach zur Aufnahme von Neuhypotheken gezwungen, die die Zinslast erhöhten. Eine eindeutige Rückwirkung auf den Hauseigentumswechsel läßt diese Entwicklung nicht erkennen. Der Besitzwechsel ist eher zurückgegangen als stärker geworden. Das krampfhafte Festhalten am Besitz — selbst bei Verlust — erschwert eine Belebung. Es kommen im allgemeinen nur Notverkäufe zustande, da nicht unberechtigte Hoffnung auf Ertragsteigerung besteht durch die weitere Hauszinssteuersenkung.

Demgegenüber brachte die 20 vomhundertteilige Hauszinssteuersenkung am 1. 4. 1932 eine Ermäßigung der Hauslasten um rund 7 v. H. der Friedensmiete. Somit betragen die laufenden Kosten rund 98 v. H. der Friedensmiete. Sie dürften aber selbst unter Anrechnung weitgehender Mietsenkungen in der Regel mindestens noch von der Mieteinnahme gedeckt werden. Für den Altbesitz ergibt sich somit neben allen Kosten und einer 5 vomhundertteiligen Verzinsung des auf 25 v. H. abgewerteten Anlagekapitals ein Gewinn von 2 v. H. oder eine 7 vomhundertteilige Kapitalverzinsung.

Die seit 1924 neu belasteten Häuser stehen um die dadurch verursachte Zinslast schlechter. Vielfach hat die Inanspruchnahme von Reichszuschüssen für Instandsetzungen zur Belastung beigetragen, da zunächst 80 v. H. der Kosten vom Hauseigentümer zu tragen sind.

In gleicher Weise sind die seit 1924 erworbenen Althäuser um den Zinsbetrag mehr belastet, der für den Unterschiedsbetrag zwischen Aufwertung und Kaufpreis zu zahlen ist.

Wie hoch der Anteil der neubelasteten und seit 1924 überteuert gekauften Häuser an der Gesamtzahl der Wohnhäuser ist, ist ebensowenig festgestellt worden wie die Höhe der Neubelastung und der daraus folgenden Zinslasterhöhung.

Aus dem Verhalten der Hausbesitzervereinigungen ist zu entnehmen, daß diese Dinge drückend geworden sind. Sie fordern deshalb u. a. Aufhebung oder wenigstens Milderung der öffentlichen Raumbewirtschaftung und vor allen Dingen Beseitigung der Hauszinssteuer.

Da das Aufkommen der Hauszinssteuer nicht mehr zur Förderung weiteren Wohnungsbaues verwendet wird, schafft sie keine

weiteren Wohnungen, die mit den Altwohnungen in Wettbewerb treten. Damit ist ihr die schärfste Spitze gegen den Althausbesitz, der seine Wohnungen durch die neuzeitlichen, geringverzinslichen, hauszinssteuerbezuschußten auf dem Wohnungsmarkt in den letzten Jahren mehr und mehr zurückgedrängt sah und auch heute noch sieht, genommen. Gleichwohl verlangt der Hausbesitz mit unverminderter Heftigkeit die restlose Beseitigung dieser Steuer, weil er sie als ungerecht und jeder künftigen Wertsteigerung seines Hauses entgegenwirkend empfindet.

Diese Forderung entbehrt der Berechtigung. Wenn die wirtschaftliche Lage des Hauseigentums wirklich der Erleichterung bedürfte, — etwa wegen der Steigerung der Betriebskosten von durchschnittlich 16,88 v. H. der Friedensmiete im Zeitabschnitt bis 1913 auf 20,18 v. H. der Friedensmiete im Zeitabschnitt bis 1929 — so müßte dies durch eine Senkung der Grundvermögenssteuer geschehen. Keinesfalls dürfte hierzu die Hauszinssteuer, deren Weitererhebung nach unseren Ermittlungen nicht unberechtigt ist, benutzt werden.

Vornehmlich die kapitalisierte Hauszinssteuer hat den Wert der Wohngebäude nach unseren Ertragrechnungen für 1929 auf 52,94 v. H. des Friedensertragwertes herabgedrückt. Was das insgesamt für einen Wertverlust bedeutet, ermessen wir daran, daß der Friedenswert des gesamten deutschen Hausbesitzes auf 70 bis 120 Milliarden, das ist etwa $^1/_4$—$^1/_3$ unseres gesamten Volksvermögens, geschätzt wird. Zweifellos wird der Hauszinssteuerabbau den Gebäudewert wieder heben und zur stärkeren Hypothekenanlage anreizen.

Schlußbetrachtung.

Die durchgeführte Untersuchung stellt eine planmäßige, scharf abgegrenzte Sonderarbeit dar. Ihre Bedeutung wächst in dem Maße, wie die gewonnenen Erkenntnisse den tragenden Gedanken der Gesamtwirtschaft dienstbar gemacht werden.

Der Hausbesitz ist nicht nur Eigenvermögen; er birgt in den Hypotheken gewaltige Mengen von Sparkapital in sich und ist wesentlicher Bestandteil des Volksvermögens.

Ertraglosigkeit richtet den Hausbesitzer zugrunde, hemmt den nötigen Wohnungsbau, läßt die vorhandenen Wohnungen verfallen und führt damit zu ungesunden Wohnungsverhältnissen, wie wir sie mit ihren weittragenden gesellschaftlichen Schäden noch in übelster Erinnerung haben.

Auf der andern Seite muß eine Steuergesetzgebung von dem Grundsatz der Gerechtigkeit beherrscht sein.

Die Frage des Verhältnisses von Hauswert und Hausertrag ist somit nicht nur ein Wertvergleich dieser beiden Größen, sondern es handelt sich heute darum, in dem damit angeschnittenen Fragenbereich den aus der Schau nationalsozialistischer Weltanschauung gegebenen politischen Leitgedanken zu verwirklichen. Von dieser hohen Warte aus ist die Frage des Verhältnisses von „Hauswert und Hausertrag", der Aufrechterhaltung der öffentlichen Raumbewirtschaftung und der Weitererhebung der Hauszinssteuer, wie überhaupt die gesamte Wohnungs- und Steuerpolitik zu betrachten.

A. Quellen.

Archiv der Stadt Neuwied.

Akten, Karteien usw. des Kataster-, Finanz-, städtischen Steuer-, Schätzungs- und des Stadtbauamtes.

Erhebungen bei Hausbesitzern, Bau- und Wohnungsunternehmern.

B. Schrifttum.

a) für die Stadtgeschichte:

Beck, A. Friedrich Dr., Das Kirchspiel Feldkirchen am Rhein, Neuwied 1846.

Cassino, Karl, Beschreibung und Geschichte der Stadt Neuwied 1851.

Wirtgen, Phil. Dr., Neuwied und seine Umgebung, Louis Heusers Verlag Neuwied.

Wolfram, K. Dr., Die wirtschaftsgeschichtliche Entwicklung der Stadt Neuwied, Verlag P. Kehrein, Neuwied 1927.

Gedenkbüchlein zur 250 jährigen Jubelfeier der Gründung der Stadt Neuwied, Louis Heusers Verlag 1903.

b) im übrigen:

Bohne, A., Richtlinien für die Bewertung der Grundstücke, Verlag J. Kauermann, Essen 1930.

Eberstadt, Rud. Dr., Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage, 4. Aufl., Verlag Gust. Fischer, Jena 1920.

Frank, W. Dr., Was braucht der Hauswirt an Miete zur ordnungmäßigen Bewirtschaftung des Hauses?, Heft 8 der Schriften des deutschen Vereins für Wohnungsreform e. V., Karl Heymanns Verlag Berlin 1930.

Kampf, R., Der Grundstückswert, Haude & Spenersche Buchhandlung, M. Paschke, Berlin 1916.

Kugler, Georg, Kiel, Milliardengeschenke an den entschuldeten Haus- und Grundbesitz, 2. Aufl., Verlag A. E. Ehlers, Kiel.

Lenz, L. Dr., Die Mietkaserne in Köln, Heft 15, Bonner Staatswissenschaftliche Untersuchungen, Verlag Kurt Schroeder, Bonn 1930.

Lütge, F. Dr., Der Mietpreis in der Wohnungszwangswirtschaft, in Schmollers Jahrbuch, 54. Jahrg., II. Halbband.

Neumark, Fritz Dr., Konjunktur und Steuern, in den Veröffentlichungen der Frankfurter Gesellschaft für Konjunkturforschung, Verlag Kurt Schroeder, Bonn 1930.

Prauser, Reinh., Die Grundstücksschätzung, Karl Heymanns Verlag, Berlin 1931.

Schoppen, Dr., Was bleibt dem Hausbesitzer von den Mieteinnahmen übrig?, Verlag A. Bagel A. G., Düsseldorf 1930.

Schubert, Alfr. Andr., Der Gemeine Wert, Industrieverlag Spaeth & Linde, Berlin 1925.

Spiethoff, A. Prof. Dr., Boden und Wohnung, Heft 20 der Bonner staatswissenschaftl. Untersuchungen, Verlag Gustav Fischer, Jena 1934.

Wissing, Jürgen Dr., Boden- und Wohnungsverhältnisse in Kiel, Heft 15 der Bonner staatswissenschaftlichen Untersuchungen, Verlag Kurt Schroeder, Bonn 1929.

Deutsches Wohnungsarchiv, I. Jahrg. 1926.

Deutscher Baukalender 1927.

Lebenslauf.

Am 17. Mai 1897 wurde ich zu Ringelstein, Kreis Büren, Westfalen, geboren.

Nach vierjährigem Besuche der Volksschule und siebenjährigem Besuche des Realgymnasiums zu Altena, Westfalen, trat ich Ostern 1915 in den öffentlichen Verwaltungsdienst ein. Am 3. August 1916 wurde ich zu den Fahnen einberufen und am 16. Dezember 1918 aus dem Heeresdienst entlassen. Im Juni 1919 legte ich die Reifeprüfung ab und trat wieder in den öffentlichen Verwaltungsdienst ein.

Vom Sommersemester 1924 ab studierte ich an den Universitäten Köln und Bonn hauptsächlich Rechts-, Staats- und Wirtschaftswissenschaften und legte im Dezember 1928 in Bonn die Diplomprüfung für Volkswirte ab.

Die mündliche Doktorprüfung bestand ich am 11. Februar 1935.

Wilhelm Hübenthal.